D E P A R T E M E N T D E L A H A U T E - S A V O I E

LA CHAPELLE-RAMBAUD

ELABORATION DU PLU

Rapport de présentation

Territoires
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement
L'astrolabe - Park Nord Annecy
74370 METZ-TESSY
Tél : 04 50 10 32 76 - Fax : 04 50 10 32 77
Courriel : agence@territoires-urba.com

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 mars 2018, approuvant le PLU de LA CHAPELLE RAMBAUD.

Le Maire,

Pierre MARMOUX

PIÈCE N°1-2

SOMMAIRE

3ème PARTIE : EXPOSE DES CHOIX RETENUS…… p. 3

1 – PREAMBULE …… p. 3

2 – LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES…… p. 5

2.1 – Des enjeux transversaux au PADD…… p. 5

2.2 – Des enjeux multiples comme fondement du projet communal…… p. 6

2.3 – Des enjeux aux orientations politiques…… p. 8

2.4 – L'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD…… p. 19

3 – MOTIFS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES…… p. 21

3.1 – Préambule…… p. 21

3.2 – Les zones du PLU…… p. 21

3.3 – Les dispositions graphiques particulières …… p. 28

3.4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation…… p. 36

3.5 – Les annexes informatives…… p. 41

3.6 – Les dispositions règlementaires…… p. 42

4 – BILAN GENERAL SUR LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE…… p. 58

4.1 – Sur le PADD…… p. 58

4.2 – Estimation des besoins en foncier et des capacités d'accueil…… p. 59

4ème PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT …… p. 65

1 – ENJEU N°1 : équilibre entre développement urbain de la commune, état des ressources naturelles, préservation des espaces naturels, agricoles et des espèces associées …… p. 65

1 – ENJEU N°2 : le développement d'une stratégie énergétique globale qui vise à réduire les consommations liées aux transports et à l'habitat …… p. 72

5ème PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DE L'APPLICATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU…… p. 74

0 – PREAMBULE…… **p.** 74

1 – LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX…… p. 75

2 – LES INDICATEURS SUR LA SATISFACTION DES BESOINS RELATIFS A L'HABITAT, LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LA MOBILITE…… p. 76

3 – LES INDICATEURS SUR LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE…… p. 77

3ème Partie : EXPOSE DES CHOIX RETENUS

1. PREAMBULE

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones du PLU de LA CHAPELLE-RAMBAUD découlent naturellement et logiquement de l'interprétation combinée :

- de l'analyse des données "objectives", notamment des informations statistiques relatives à la démographie, à l'économie, à l'agriculture, à l'environnement, à l'habitat, aux équipements services, aux transports et à l'urbanisation analysés dans le diagnostic (partie 1) ;
- de l'approche spatiale et "sensible" du territoire, dans ses différents aspects physiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux (partie 2), et dans les facteurs de leur évolution.

De cette approche "multi-critères" ont pu être dégagés les éléments représentatifs de la commune, les tendances de son évolution, ses fragilités, ses points forts, et donc ses enjeux pour l'avenir tels qu'ils sont développés ci-après.

Le projet communal répond également aux enjeux du développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme :

- article L.101-1 : "*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*".
- article L.101-2 : " *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
  - *1° L'équilibre entre :*
    - *a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
    - *b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
    - *c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
    - *d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
    - *e) Les besoins en matière de mobilité ;*
  - *2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
  - *3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
  - *4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
  - *5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
  - *6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
  - *7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre,*

l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables".

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2) constitue un document à part entière dans le dossier du PLU, auquel on se reportera, mais dont les orientations générales seront rappelées dans les parties à suivre, pour mieux souligner les rapports de complémentarité et de cohérence avec le règlement et les documents graphiques du PLU.

Il en sera de même concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP, pièce n°5-1) relatives aux quartiers ou aux secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, et l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2) composée de plusieurs fiches action sur les thèmes de l'environnement, la nature en ville, les paysages et le patrimoine.

2. LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1 Des enjeux transversaux au PADD

La commune de LA CHAPELLE-RAMBAUD bénéficie d'une situation géographique particulière, à proximité des pôles de vie et d'emploi de la Vallée de l'Arve et des bassins Genevois et Annécien, mais surtout au cœur d'un espace rural et montagnard de grande qualité paysagère et environnementale, aujourd'hui encore préservé.

Cependant, la localisation de la commune à proximité de ces pôles de développement, son histoire, ainsi que le contexte géo-économique local, ont influé et influent toujours son développement.

Elle bénéficie encore d'un cadre de vie de qualité, fondé à l'origine sur la ruralité, des espaces agricoles et naturels très présents, qui ont contribué et maintiennent son attractivité.

Le site de la commune, et sa situation, sont propices à l'occupation humaine (surtout résidentielle aujourd'hui) :

- l'urbanisation s'est développée quelque peu autour du chef-lieu, mais aussi et surtout à partir des hameaux et groupements de constructions historiques de la commune, sous la forme d'habitat individuel,
- une activité agricole qui se maintient, et participe encore à l'identité du cadre communal.

Aujourd'hui, LA CHAPELLE-RAMBAUD dépasse les 250 habitants, avec un profil résidentiel marqué, dominé par l'habitat individuel, et qui commence à estomper ses caractéristiques agricoles originelles, avec :

- une dépendance vis-à-vis de l'extérieur qui est très importante, en termes d'emplois et de services,
- des lieux d'habitat, historiques et plus récents, dispersés sur son territoire, qui ont des incidences notables sur son fonctionnement, la vie et l'animation de la commune, et plus globalement sur son "identité".

A l'appui de ces atouts, LA CHAPELLE-RAMBAUD ne saurait occulter certains phénomènes et tendances d'évolution, qui peuvent être (ou sont déjà parfois …) à l'origine de déséquilibres :

- sociaux et générationnels de sa population (pyramide des âges, …), avec un marché immobilier de plus en plus sélectif, avec une offre en logements qui peine à se diversifier (typologie, mixité, …),
- spatiaux et environnementaux, avec l'étalement et l'éclatement observé de l'urbanisation, qui s'est principalement développée aux dépens des milieux agricoles, avec des impacts sur les ressources, les écosystèmes, la biodiversité et le cadre de vie communal.

Le bon fonctionnement de la commune n'est pas épargné par de telles tendances, qu'il s'agisse :

- des conditions sanitaires : distribution de l'eau potable, qualité de la défense incendie, gestion des eaux pluviales, gestion des "rejets" et déchets, qualité de l'air, …
- des conditions de déplacements : l'accroissement de la circulation automobile (imposé notamment par l'étalement urbain) aux dépens d'autres modes de déplacements, entraîne des risques et des nuisances croissants, et pèsera à l'avenir probablement de plus en plus sur le budget des ménages,
- des conditions d'accès aux différents services et équipements, qui pourraient devenir insuffisantes (en termes de capacités d'accueil), ou inadaptées (en termes de qualité de prestations, de réponse à la diversité des besoins, …).

Le risque s'accroît, pour la collectivité, de ne plus pouvoir accompagner une telle croissance urbaine dans des conditions satisfaisantes en termes de qualité de vie et de cadre de vie, mais aussi d'équipements et de réseaux, qui s'avèrent de plus en plus coûteux, face à des moyens financiers de plus en plus réduits.

Un mode de développement plus "soutenable" doit donc être recherché afin de préserver sur le long terme les grands équilibres présents sur le territoire communal entre espaces naturels, agricoles et urbanisés, permettre un meilleur fonctionnement de la commune en lien avec les communes voisines, au profit du maintien d'un cadre de vie de qualité et une identité communale renforcée.

Par le biais de son futur PLU, et des nouveaux "outils" qui lui sont offerts, LA CHAPELLE-RAMBAUD doit donc mieux structurer son développement dans l'intérêt de ses habitants.

Pour ce faire, il s'agit d'offrir une nouvelle dimension, plus "opérationnelle", au document d'urbanisme, autant qu'un cadre réglementaire rénové et plus attentif aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux d'aujourd'hui et de demain.

2.2 Des enjeux multiples comme fondements du projet communal.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la nouvelle délimitation des zones du PLU de LA CHAPELLE-RAMBAUD s'appuient bien évidemment :

- **Sur les fondements légaux et supra-communaux de la politique** d'urbanisme et d'aménagement, exposés en parties I et II du présent rapport;
- **Sur des enjeux propres au territoire, qui sont nombreux mais de nature et d'ampleur différentes :**
  - Certains ont trait à une ou plusieurs thématiques.
  - Certains sont supra communaux (enjeux nationaux exprimés par les lois et traduits dans les Codes, de l'urbanisme et de l'environnement, pour l'essentiel), d'autres plus spécifiques à la commune.

Ces enjeux découlent naturellement et logiquement de l'interprétation combinée :

- De l'approche spatiale et "sensible" du territoire, dans ses différents aspects physiques, paysagers, patrimoniaux et environnementaux (partie I), et dans les facteurs de leur évolution.
- De l'analyse des données "objectives", et notamment des informations statistiques relatives à la démographie, à l'économie, à l'urbanisation, aux réseaux et aux équipements, ainsi qu'aux transports (partie II) ;

De cette <u>approche "multi-critères"</u> ont pu être dégagés les éléments représentatifs de la commune, les tendances de son évolution, ses fragilités, ses points forts, et donc ses enjeux pour l'avenir tels qu'ils sont exprimés dans le tableau ci-après.

Bien que souvent interdépendants, ces enjeux ont été exprimés de façon dissociée, et par grand thème, pour en faciliter la compréhension.

Mais cette approche thématique a été mise en perspective par une approche transversale, qui a permis de dégager les enjeux majeurs et stratégiques, en considérant les interactions plus ou moins importantes entre les différents domaines environnementaux traités.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX TRANSVERSAUX :

1 - L'équilibre entre le développement urbain de la commune, l'état de la ressource en général, et la préservation des espaces naturels, agricoles et des espèces qui y vivent afin de :

- *Préserver un cadre de vie de qualité : protection des espaces naturels, des dynamiques de déplacement des espèces sauvages et de l'agriculture extensive.*
- *Maintenir des limites franches entre les espaces urbanisés ou aménagés et les espaces naturels et agricoles et une certaine unité et simplicité dans l'expression architecturale des constructions pour une meilleure lisibilité du paysage encore rural de la commune.*
- *Gérer les risques naturels, liés notamment aux mouvements de terrain et aux inondations : protection des zones humides et des espaces de fonctionnalité des cours d'eau, prise en compte de cette problématique dans les zones urbanisées et d'urbanisation future.*

2 - Le développement d'une stratégie énergétique globale qui vise à réduire les consommations liées aux transports et à l'habitat :

- *Structurer et organiser au mieux le territoire pour réduire les déplacements en voiture individuelle, et proposer des alternatives en mode de déplacement : limiter le trafic routier et son impact sur la qualité de l'air et de l'environnement sonore.*
- *Développer des formes urbaines et architecturales peu consommatrices d'énergie et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.*

PLUS GLOBALEMENT : il s'agit d'inscrire le projet communal de LA CHAPELLE-RAMBAUD dans une perspective de développement durable, et de **trouver le juste équilibre entre ces trois dimensions que sont le SOCIAL, l'ECONOMIE et l'ENVIRONNEMENT, en répondant aux grands enjeux transversaux ci-dessous.**

ENJEUX TRANSVERSAUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

1- Le renforcement et l'organisation de la vie de proximité …

… pour rester une commune "habitée",

… pour une organisation territoriale (mobilité, mixité fonctionnelle) permettant la réduction de la consommation d'énergie et des déplacements,

… pour relever les enjeux sociétaux de demain,

→ au profit de la qualité de vie des habitants actuels et futurs, d'un fonctionnement plus "soutenable", et de la pérennité de la commune.

2- Le confortement de l'activité économique dans toutes ses composantes…

→ au profit de la vie et de l'animation de la commune, du territoire de la CCPR et du Plateau des Bornes.

3- La protection et la valorisation du patrimoine naturel et paysager, et notamment …

… des milieux agricoles et naturels, supports de l'identité de la commune, de milieux patrimoniaux (zones humides) et de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (épuration et rétention),

… du cadre paysager encore à dominante rurale, qui participe de la qualité et de l'identité du cadre de vie de la commune, mais menacé par le développement dispersé de l'urbanisation,

→ au profit de la qualité du cadre de vie de la commune, donc de son attractivité.

LA CHAPELLE-RAMBAUD doit donc, dans son intérêt, soutenir un développement plus "durable et soutenable", et contribuer, à son échelle, mais aussi dans un cadre intercommunal renforcé, aux cinq finalités reconnues essentielles pour l'avenir de la planète[1] :

- *Finalité 1 : le changement climatique (lutte, adaptation) et la protection de l'atmosphère.*
- *Finalité 2 : la préservation de la biodiversité, la protection et la gestion des milieux et des ressources.*
- *Finalité 3 : l'épanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie.*
- *Finalité 4 : la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations.*
- *Finalité 5 : Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.*

Il y va tout autant de l'avenir du territoire français "*patrimoine commun de la nation*"[2], que des conditions de vie des populations actuelles et futures.

[1] *Finalités reconnues dans le "Cadre national de référence des projets territoriaux de développement durable et les agendas 21 locaux".*

[2] *Article L.101-1 du Code de l'urbanisme.*

2.3 … Des enjeux aux orientations politiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de LA CHAPELLE RAMBAUD (PADD) constitue un document à part entière dans le dossier du PLU (pièce N°2), mais dont les orientations générales seront rappelées ponctuellement dans les parties à suivre, pour mieux souligner les rapports de complémentarité et de cohérence avec le règlement et les documents graphiques du PLU.

Le PADD est **un document "politique", pour l'expression duquel la commune doit pouvoir conserver une certaine liberté,** tout en abordant les thématiques listées sous l'article L 151.5 du Code de l'urbanisme (ci-dessous).

Contenu du PADD : Article L 151.5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

On rappellera que les orientations générales et induites du PADD (également déclinées en objectifs) ont été débattues en Conseil Municipal de LA CHAPELLE-RAMBAUD le 4 avril 2016.

2.3.1 MOTIFS DES AXES ET ORIENTATIONS DU PADD :

Les orientations du PADD s'articulent autour de deux grands axes, qui font écho aux trois dimensions du développement durable :

- Le social, visé par l'axe I,
- L'économie, visée principalement par l'axe I,
- L'environnement au sens large, visé principalement par l'axe II.

L'ordre de présentation de ces deux axes, ainsi que des orientations et des objectifs déclinés du PADD ne revêt aucun caractère hiérarchique, ni valeur prioritaire.

Bien qu'exposés de façon dissociée (et en apparence "cloisonnée"), ces orientations et ces objectifs doivent être considérés comme complémentaires et interdépendants, …

… certains s'articulant pour répondre à des problématiques transversales, telles que celles des déplacements, ou de l'environnement.

- PADD DE LA CHAPELLE-RAMBAUD -

Axe I : Œuvrer pour le maintien de la vie et du lien social au village :

I.1 Conforter la vie et l'animation du village en vue de garantir sa pérennité.

I.2 Soutenir le développement d'une économie de proximité, au profit de l'emploi et de l'animation du village.

I.3 Repenser le développement futur de l'urbanisation.

Axe II : Préserver notre cadre de vie dans toutes ses composantes, facteur de qualité de vie et d'attractivité pour la commune :

II.1 Préserver le cadre environnemental de la commune.

II.2 Maîtriser l'évolution du paysage, afin de sauvegarder le caractère rural de la commune.

Pourquoi conforter la vie et l'animation du village en vue de garantir sa pérennité (Orientation I.1) ? …

… Pour que la commune affirme son rôle et son positionnement au sein du Pays Rochois, afin de maintenir un équilibre social et générationnel de la population, en permettant notamment l'accueil de jeunes ménages et de familles.

… Pour offrir la possibilité de se loger dans des conditions satisfaisantes, véritable facteur de cohésion et de paix sociale, de solidarité entre les territoires, entre les catégories sociales et entre les générations.

Il s'agit de contribuer à offrir des logements pour tous, et ce en :

- Participant à la création de logements pour loger les ménages locaux et répondre à la croissance démographique générale du département.
- Facilitant le parcours résidentiel des ménages (par une diversification de l'habitat).
- Poursuivant les efforts en matière de logements aidés.
- Favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien.

… Pour contribuer à mieux répondre aux besoins de la population en équipements divers, non seulement pour les besoins essentiels de la vie courante (éducation, services administratifs), mais aussi pour les loisirs (culturels et sportifs), facteurs de cohésion sociale et de qualité de vie.

La commune doit veiller à contenir le phénomène de résidentialisation et de dispersion de l'habitat à travers notamment l'organisation de véritables lieux de rencontre et de vie sociale. Cet objectif rejoint aussi celui de la réduction des déplacements.

Il est précisé que les hameaux et groupements de constructions retenus pour un confortement contenu sont pour partie ceux identifiés au SCOT du Pays Rochois, aux lieudits "Les Chevalier", "La Marmotte" et "Les Planelets". Pour le hameau situé au lieu-dit "Le Bois", et identifié en tant que secteur de confortement contenu des hameaux et groupements de constructions par le SCOT, il n'a pas été retenu dans le cadre du PLU au regard de la présence de plusieurs exploitations en son sein, qui contraignent fortement toute extension de l'urbanisation. Ainsi, en alternative sont proposés les secteurs aux lieudits "Le Fresnay" et "Le Biollay". Par ailleurs, il est précisé que le confortement du hameau au lieu-dit "Les Chevaliers" n'engendre pas la mise en œuvre d'une zone urbaine dans le PLU, mais la présence d'un STECAL

(Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) (voir plus loin sur les dispositions graphiques et règlementaires du PLU).

Il en est de même pour l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC ⇔ mobilité virtuelle), qui contribuent à l'attractivité économique et résidentielle du territoire, ainsi qu'à :

- Réduire les inégalités et participer à la dynamique sociale de la commune, par l'accès immédiat, et presque illimité, à l'information et aux échanges (réseaux sociaux).
- Favoriser l'installation et le développement des activités fondées sur l'utilisation de ces moyens, notamment les activités du tertiaire supérieur et le télétravail (qui s'affranchissent en partie des contraintes de localisation et de déplacement).

Pourquoi soutenir le développement d'une économie de proximité, au profit de l'emploi et de l'animation du village (Orientation I.2) ? …

Pour contribuer, à l'échelle de LA CHAPELLE-RAMBAUD, à la priorité nationale que constituent la lutte contre le chômage et la création d'emplois, …et au niveau "local", pour :

- Participer à l'équilibre, au dynamisme et au devenir économique du Pays Rochois, et au maintien d'un certain équilibre entre population et emploi.
- Envisager le développement d'une offre de commerce et services de proximité, pour l'animation du Chef-lieu et la réponse aux besoins quotidiens.
- Contenir les phénomènes de dépendance (vis-à-vis des grandes agglomérations) et de spécialisation territoriale des fonctions "habiter" et "travailler".
- Limiter les déplacements liés au travail.

… Et en optant pour une économie "diversifiée" : il s'agit également de reconnaître aux différents "piliers" de l'économie locale (agriculture, tourisme, commerce de proximité, …), un rôle et une complémentarité dans les équilibres économiques et sociaux de la commune, mais aussi du bassin de vie.

Pourquoi repenser le développement futur de l'urbanisation (Orientation I.3) ? …

… Parce que l'étalement urbain et la résidentialisation du territoire sont des phénomènes plus "subis" que souhaités par la commune, et qu'ils ne constituent pas un mode de développement durable, ni soutenable, pour diverses raisons :

- Économiques et financières (gaspillages, dysfonctionnements, …).
- Sociales (processus ségrégatif).
- Environnementales (aggravation des problèmes environnementaux et conséquences sur la santé et le bien-être des populations).
- Paysagères et identitaires (perte de lisibilité, "banalisation" du cadre de vie).

… Et pour contribuer à faire du Pays Rochois un territoire de qualité, et restant également attractif pour le tourisme, passant notamment par une gestion plus économe du sol qui permet de maintenir une activité agricole viable, garante du maintien de paysages ouverts, de réduire l'imperméabilisation des sols et de protéger les espaces naturels.

En outre, la loi "Montagne" qui s'applique sur le territoire communal impose plus particulièrement la préservation des "*espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard*", et le respect du principe d'urbanisation "*en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants*".

Par ailleurs, la diversification et la sécurisation des modes de déplacements, de même que la prise en compte des personnes à mobilité réduite répondent à un principe d'équité sociale et de solidarité, au même titre que le droit au logement.

La commune devra à son échelle contribuer à la politique communautaire de développement des modes alternatifs de déplacements. Cet objectif répond aussi à un enjeu environnemental de réduction des risques et des nuisances.

Pourquoi préserver et valoriser le cadre environnemental de la commune (Orientation II.1) ? …

… Parce que les "bienfaits" et "services" offerts par la diversité biologique des milieux naturels sont innombrables (et pour la plupart irremplaçables) mais reposent sur des équilibres fragiles …

… et que de la protection des ressources et des milieux naturels dépend l'avenir même des générations futures.

Le territoire de LA CHAPELLE-RAMBAUD est riche de ce "capital" naturel, dont la préservation constitue aujourd'hui à la fois une nécessité et une obligation légale.

Pourquoi maîtriser l'évolution du paysage, afin de sauvegarder le caractère rural de la commune (Orientation II.2) ? …

… Parce que ces valeurs naturelles et culturelles, liées au cadre agricole, caractérisent encore fortement la commune de LA CHAPELLE-RAMBAUD, et participent ainsi à son identité propre.

… Parce que le paysage rural de LA CHAPELLE-RAMBAUD est également une composante essentielle du cadre de vie, ainsi que du bien-être individuel et social, qu'il s'agisse :

- Des entités agraires homogènes, entretenues et ouvertes, objets et supports de points de vue valorisants (panoramiques, ou focalisants).
- Du patrimoine bâti traditionnel de la commune, …

  … ces éléments étant facteurs d'identité et d'attractivité du territoire.

<u>MOTIFS DES OBJECTIFS DECLINES DU PADD</u> :

Concernant plus précisément, la déclinaison de ces 5 orientations en objectifs déclinés (13), …

le tableau ci-après établit, non seulement le lien entre les enjeux thématiques et les orientations du PADD qui en ont découlé, mais également les prescriptions nationales qui constituent nécessairement les "bases fondatrices" des choix opérés.

Sont ainsi mentionnés les thématiques et valeurs du développement durable auxquelles les orientations communales contribuent à répondre, en référence aux articles L 101-1, L 101-2 et L 151.5 du Code de l'urbanisme et aux principales prescriptions nationales.

Ainsi, les objectifs visés par la loi sont bel et bien sous-tendus, de façon directe ou indirecte, dans le PADD de LA CHAPELLE-RAMBAUD, dont les diverses évocations et terminologies employées se combinent pour signifier et donner plus de "relief" à ces objectifs "nationaux", tout en adaptant leur formulation au contexte et aux enjeux locaux.

THEME	ENJEUX ⇨	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	⇦ OBJECTIFS DECLINES DU PADD DU SCOT DU PAYS ROCHOIS
SOCIAL (démographie / habitat)	Les constats en matière de démographie et de logements soulèvent un enjeu de pérennité et de renforcement de l'animation et de la vie de la commune, par le maintien d'une population diversifiée (mixité générationnelle et sociale), qui nécessite de conforter un parc de logement adapté, en termes : - d'accessibilité : pour les niveaux de revenus moyens du bassin d'emploi de la basse vallée de l'Arve, - de typologie : des logements adaptés notamment aux jeunes ménages (dont l'offre est déficitaire dans le locatif), - de mode d'occupation : facilitant le parcours générationnel et permettant un renouvellement régulier de la population, - de confort et de réponse aux enjeux environnementaux : notamment, en permettant la rénovation du bâti existant, mais également par une localisation favorisant la vie de proximité et limitant autant que possible les déplacements. Mais surtout : un parc de logement qui permette la vie et l'animation du Chef-lieu… …Et apporte une réponse aux besoins en logements liés à la proximité d'un bassin d'emploi important, dans l'intérêt du dynamisme économique du bassin de vie. La pertinence de la réponse à ces enjeux est d'autant plus stratégique dans le contexte d'une marge de manœuvre qui s'avèrera de plus en plus limitée, au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espace portés par les lois ENE et ALUR.	**I.1.a** : Renforcer la structure bâtie du Chef-lieu au profit de la qualité de vie des habitants de la commune. **I.1.d** : Engager et soutenir une diversification adaptée du logement en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population.	**I.B** : Promouvoir un développement démographique maîtrisé, garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale. **I.E** : Promouvoir dans l'aménagement la performance environnementale et énergétique, afin de réduire la précarité énergétique.

THEME	ENJEUX ⇨	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	⇦ OBJECTIFS DECLINES DU PADD DU SCOT DU PAYS ROCHOIS
ECONOMIE, EMPLOI	Un enjeu de rééquilibrage du rapport emploi / actifs, en faveur de l'animation de la commune, mais également pour un mode de fonctionnement plus durable, limitant les motifs de déplacements. Compte-tenu des caractéristiques et de la localisation de La Chapelle-Rambaud, les enjeux économiques suivants peuvent être identifiés : - le maintien et la poursuite du développement des activités liées à l'économie présentielle (liées au caractère résidentiel de la commune) : artisanat, commerces… - le maintien de l'activité agricole, nécessaire : • pour sa fonction économique d'abord, mais également d'entretien des espaces "ouverts" du paysage communal, et de maintien de la biodiversité. • par la protection des sièges d'exploitation vis-à-vis de l'urbanisation, • par la préservation des surfaces nécessaires à l'activité agricole de la commune, et des liaisons entre ces espaces. L'accès aux sièges d'exploitation et aux parcelles exploitées est à préserver ou à améliorer (gabarit) afin d'assurer la fonctionnalité agricole sur la commune. Le projet de territoire doit concilier les besoins du développement de la commune et les conditions du maintien de l'activité agricole. - Une activité touristique et de loisirs de proximité, à maintenir, voire développer, par : • la préservation et la valorisation du patrimoine et de la qualité des paysages naturels et ruraux de la commune, • la poursuite du développement du maillage des cheminements piétonniers et sentiers, des activités de pleine nature et en lien avec l'activité agricole, • à minima, la garantie du bon fonctionnement et des possibilités de développement des activités existantes.	**I.2.a** : Maintenir la pérennité de l'activité agricole sur la commune. **I.2.b** : Soutenir une gestion raisonnée de la forêt. **I.2.c** : Soutenir l'implantation des services et le maintien de l'artisanat. **I.2.d** : Promouvoir le développement du tourisme vert et des loisirs de plein air.	**II.A** : Promouvoir un développement économique positionné dans le bassin de vie du Grand Genève, et qui s'appuie sur une stratégie communautaire. **II.B** : Soutenir un développement économique diversifié valorisant les ressources et le savoir-faire du Pays Rochois.

THEME	ENJEUX ⇨	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	⇦ OBJECTIFS DECLINES DU PADD DU SCOT DU PAYS ROCHOIS
EQUIPEMENTS, RESEAUX	Des besoins identifiés et des projets en cours en faveur d'un renforcement de la proximité des services : - Concernant un projet d'acquisition d'un bâtiment permettant d'accueillir la garderie périscolaire ainsi que la cantine. Des besoins en équipements et services publics à anticiper : - au regard des attentes d'une population plus diverses, et aux aspirations plus urbaines ou périurbaines, - et afin de conforter la vie et l'animation du Chef-lieu, à l'appui d'une armature d'espaces publics et collectifs. Des équipements et espaces publics futurs (éventuels), à localiser "au plus près" de la population, dans l'optique: - de leur accessibilité aisée par les modes « doux » (notamment pour les personnes à mobilité réduite, ou non motorisées), pour limiter les déplacements automobiles de proximité, - •d'un confortement du Chef-lieu. <u>Pour les eaux pluviales :</u> - Affiner la connaissance des réseaux d'eaux pluviales (levé complémentaire des canalisations et fossés). - Au sein du projet de zonage PLU, fixer les zones de protection et reculs nécessaires par rapport: • aux zones humides, • à l'espace de vie des cours d'eau. <u>Pour l'assainissement :</u> - La poursuite des opérations d'incitation à la réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif présentant des enjeux sanitaires et/ou environnementaux. <u>Pour l'eau potable :</u> - La réalisation des travaux nécessaires sur les réseaux d'eau potable. - Le confortement de la couverture et la qualité de la défense incendie.	**I.1.a** : Renforcer la structure bâtie du Chef-lieu au profit de la qualité de vie des habitants de la commune. **I.1.c** : Maintenir, voire développer un cadre d'équipements publics et collectifs adapté au contexte communal.	**I.C** : Poursuivre une politique de maillage des services et des équipements adaptée aux mutations démographiques, sociales et spatiales.

THEME	ENJEUX ⇨	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	⇦ OBJECTIFS DECLINES DU PADD DU SCOT DU PAYS ROCHOIS
DEPLACEMENTS (infrastructures, modes)	Un enjeu de poursuite de l'aménagement du réseau de voiries : - pour la sécurisation du réseau, dans le sens d'un apaisement de la circulation automobile et d'un usage mieux partagé des espaces publics. Un enjeu de poursuite du développement du réseau "modes doux"… en effet, l'absence de desserte de la commune par un réseau de TC "performant" contraint les possibilités de modification des comportements de déplacements à l'échelle locale, intercommunale et du bassin de vie. L'enjeu de limitation des déplacements automobiles de proximité ainsi que de leurs nuisances pour la vie locale, passe donc par le renforcement de la proximité et le développement des modes "doux" : - par la sécurisation des liaisons entre les pôles de vie de la commune, - par le développement et le maintien de la pérennité des itinéraires de promenade et de randonnée, - par des aménagements pour la sécurisation du réseau de voirie existant (pouvant nécessiter l'inscription d'Emplacements Réservés (ER)), - en intégrant également dans le PLU, des règles pour le stationnement des vélos. Un enjeu d'optimisation de la capacité de stationnement, en mettant en œuvre dans le PLU une politique : - pouvant justifier l'inscription d'emplacements réservés, - soutenant le développement éventuel du stationnement pour les véhicules électriques et hybrides. L'intégration de la question de la mobilité dans tous les projets de développement de la commune, et d'une manière générale, le soutien au développement du transport collectif à l'échelle communautaire et du bassin de vie, notamment en termes d'accessibilité des points d'arrêt des Transports en Commun, déplacements "modes doux", accessibilité des PMR, accessibilité voitures sécurisée et fonctionnelle, stationnement, gestion des nuisances et des paysages.	**I.3.b** : Prendre part, au regard des possibilités et des caractéristiques de la commune, à la nécessaire évolution des modes de déplacement.	**I.A** : Construire une armature urbaine du territoire qui concilie un développement adapté de nos communes, le bon fonctionnement du territoire et du bassin de vie dans lequel il s'inscrit. **I.D** : Contribuer à relever les enjeux de la mobilité de demain par une organisation structurée de notre territoire.

THEME	ENJEUX ⇨	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	⇦ OBJECTIFS DECLINES DU PADD DU SCOT DU PAYS ROCHOIS
ENVIRONNEMENT	**Biodiversité et dynamique écologique :** Les zones humides et cours d'eau pour leurs rôles : biologique, écologique (continuum), mais également hydraulique. La perméabilité des espaces naturels et des espaces agricoles aux déplacements de la faune sauvage. **Eau :** La qualité des cours d'eau. Les milieux humides pour leur rôle de régulation : soutien d'étiage, ralentissement du ruissellement, filtration, … **Déchets :** L'effort de tri (qualité), de compostage et surtout de réduction à la source de la production de déchets. **Risques :** La réalisation d'un PPRn pour une meilleure prise en compte de l'ensemble des risques naturels dans l'aménagement communal afin de : - ne pas aggraver les risques existants, - limiter la vulnérabilité des aménagements nouveaux. Les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et la fonction hydraulique des zones humides présentes sur la commune. La qualité et l'entretien des boisements présents sur la commune. **Sols et sous-sols :** La qualité des sols. Le potentiel agronomique des sols : valeur de production agricole et de qualité biologique, et valeur d'usage du cadre paysager.	**II.1.a** : Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal. **II.1.b** : Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques. **II.1.c** : Soutenir une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergies. **I.3.a** : Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation.	**III.C** : Agir en faveur du maintien de la biodiversité, en cohérence avec les territoires voisins. **III.D** : Veiller à la sécurité des personnes et des biens, et lutter contre les risques et les nuisances. **III.E** : Préserver les ressources naturelles et maîtriser les rejets.

THEME	ENJEUX ⇨	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	⇦ OBJECTIFS DECLINES DU PADD DU SCOT DU PAYS ROCHOIS
ENVIRONNEMENT (suite)	**Bruit :** Aucun enjeu relevé. **Energie et GES :** Le développement d'une politique globale d'économie d'énergie : - Formes urbaines plus économes en énergie et rénovation du bâti ancien, - Modes de déplacement "doux" au sein de la commune. La dynamique de développement des énergies renouvelables. **Air – climat :** La réduction à la source des rejets de composés polluant l'atmosphère : - une politique de rénovation de l'habitat et développement de l'utilisation d'énergies renouvelables, - l'organisation du territoire pour limiter les déplacements : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements doux (piéton, vélo) et des alternatives au déplacement en voitures individuelles (TC, covoiturage, transport à la demande). La surveillance de la qualité de l'air. Les efforts réalisés dans le cadre du PPA.	**II.1.b** : Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques. **II.1.c** : Soutenir une gestion raisonnée de la ressource, et promouvoir les économies d'énergies.	*(voir tableau ci-dessus)*

THEME	**ENJEUX ⇨**	**OBJECTIFS DECLINES DU PADD**	**⇦ OBJECTIFS DECLINES DU PADD DU SCOT DU PAYS ROCHOIS**
PAYSAGES	Le maintien de la lisibilité et de l'ouverture du paysage rural communal, de par : - l'amélioration de la netteté des franges boisées, et bâties, dans un objectif de réparation paysagère, - la préservation de la pérennité de l'activité agricole, - la limitation de l'extension linéaire et parfois dispersée de l'urbanisation. Le maintien du caractère naturel des secteurs boisés d'importance pour les grands équilibres du paysage communal garantissant son identité. La préservation des éléments boisés et végétaux ponctuels qui caractérisent les espaces agricoles (bosquets, haies, vergers, ripisylves…). La maîtrise de la production architecturale contemporaine sur le territoire communal, où la ruralité domine encore, par une meilleure prise en compte du "sens du lieu". L'identification des constructions et groupements bâtis traditionnels (y compris leurs abords), et du patrimoine vernaculaire, en vue leur préservation et de leur valorisation adaptées.	**III.2.a** : Préserver le paysage rural dans toutes ses composantes. **III.2.b** : Permettre la valorisation du patrimoine architectural et rural. **I.3.a** : Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation.	**III.A** : Mieux encadrer le développement de l'urbanisation dans un objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. **III.B** : Préserver et améliorer la qualité de nos paysages urbains, ruraux et naturels.

2.4 L'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD

Sur la base de l'état initial de la commune présenté en partie 2, la municipalité a défini les objectifs de son projet communal :

- AXE I : œuvrer pour le maintien de la vie et du lien social au village
  - I.1 : Conforter la vie et l'animation du village en vue de garantir sa pérennité.
  - I.2 : Soutenir le développement d'une économie de proximité, au profit de l'animation du village.
  - I.3 : Repenser le développement futur de l'urbanisation.
- AXE II : Préserver le cadre de vie dans toutes ses composantes, facteur de qualité de vie et d'attractivité pour la commune
  - II.1 : Préserver et valoriser le cadre environnemental de la commune.
  - II.2 : Maîtriser l'évolution du paysage, afin de sauvegarder le caractère rural de la commune.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU PADD

Pour rappel, l'état initial de l'environnement a permis de dégager deux grands enjeux environnementaux transversaux :

- L'équilibre entre le développement urbain de la commune, l'état de la ressource en général et la préservation des espaces naturels, agricoles et des espèces qui y vivent.
- Le développement d'une stratégie énergétique globale qui vise à réduire les consommations liées aux transports et à l'habitat.

La lecture des 2 axes principaux du PADD met en évidence que les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans son élaboration.

ENJEU I - EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN / ETAT DE LA RESSOURCE EN GENERAL / PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES ESPECES ASSOCIEES

La Chapelle-Rambaud souhaite maintenir un dynamisme démographique tout en protégeant son environnement et son cadre de vie, et ce en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Pays Rochois.

Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés font ainsi partie des deux axes composant le PADD.

En effet, les différentes orientations induites traduisent la volonté des élus de prendre en compte les milieux naturels et agricoles (réservoirs de biodiversité, espaces de nature ordinaire en extension de ces réservoirs) et leurs fonctionnalités (continuité écologique), d'en modérer leur fragmentation et leur consommation (en urbanisant prioritairement en continuité de l'existant et en densifiant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle du chef-lieu et des hameaux et en favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces).

Une **consommation d'espaces agricoles et naturels** fixée au maximum à 1 ha à l'échéance du PLU est également clairement énoncée dans l'orientation induite I.3.a du projet politique.

L'orientation induite I.2.a énonce la volonté de la commune de pérenniser une activité agricole encore dynamique aujourd'hui et de gérer la forêt de façon raisonnée. Cette première orientation permet effectivement de préserver des espaces agricoles entretenus et ouverts et également de développer des activités complémentaires diversifiées plus tournées vers l'environnement, en forte demande depuis quelques années (circuit court, local). La gestion des espaces boisés et des haies arborées permet quant à elle de maintenir des limites nettes dans le grand paysage et ainsi de maîtriser l'enfrichement.

L'aspect qualitatif des zones d'urbanisation future et la lisibilité de l'enveloppe urbaine font également partie des préoccupations des élus, et plus particulièrement pour l'habitat : « Ne permettre l'extension de l'urbanisation des hameaux que dans un objectif de réparation paysagère, notamment afin de renforcer la « lisibilité » de leurs franges bâties » (orientation I.3.a), « Veiller à une meilleure insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions en fonction des sensibilités du site » (orientation II.1.c) et « Veiller à une meilleure insertion paysagère des futures constructions par le respect du "sens du lieu" et des caractéristiques de l'ambiance rurale de la commune » (orientation II.2.b).

La préservation de la ressource en eau (en termes **quantitatifs** et **qualitatifs**) est énoncée à travers l'orientation II.1 du PADD « Préserver et valoriser le cadre environnemental de la commune » : protection des cours d'eau, de leurs espaces de fonctionnalité et des zones humides, gestion et développement du pluvial, limitation de l'imperméabilisation des sols.

Enfin, la gestion du risque et la protection des populations sur le territoire communal sont déclinées dans le PADD à travers cette même orientation.

ENJEU II - LE DEVELOPPEMENT D'UNE STRATEGIE ENERGETIQUE GLOBALE QUI VISE A REDUIRE LES CONSOMMATIONS LIEES AUX TRANSPORTS ET A L'HABITAT

Tout comme le premier, cet enjeu est pris en compte dans le PADD via les deux axes le composant.

En effet, le PADD affiche clairement la volonté des élus de maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe actuelle et de favoriser la mixité des fonctions à l'échelle communale (commerces, services de proximité, habitats, loisirs…) particulièrement au niveau du Chef-lieu (orientation I.1.a).

Les hameaux « Les Chevaliers », « La Marmotte » et « Les Planelets » sont identifiés comme admettant une légère extension de leur enveloppe urbaine (orientation I.1.b).

La problématique des déplacements prend une grande place dans le projet communal au travers notamment de l'orientation induite I.3.b « Prendre part, au regard des possibilités et des caractéristiques de la commune, à la nécessaire évolution des modes de déplacement ». Il va dans le sens de l'anticipation, de la diversification et surtout de la sécurisation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, ainsi que d'une organisation et d'une structuration du territoire autour du chef-lieu. Les élus souhaitent également soutenir la politique intercommunale en matière de transport collectif et de transport à la demande afin de relier la Chapelle-Rambaud aux communes voisines et plus particulièrement La Roche-sur-Foron, pôle principal de centralité tripolaire selon le SCoT du Pays Rochois.

La politique d'économie d'énergie est également favorisée dans le PADD via l'axe II (orientation II.1.c) puisqu'il encourage la construction de bâtiments à faible empreinte écologique : formes architecturales économes en énergies, recours aux énergies renouvelables, etc.

3. MOTIFS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

3.1 Préambule

Les dispositions réglementaires du PLU présentées ci-après, résultent de la mise en œuvre du projet de territoire, exprimé à l'échelle communale par son PADD (pièce 2 du PLU).

Ces dispositions réglementaires sont issues de la combinaison de différentes pièces du PLU, qui s'articulent entre elles :

- Règlement graphique et écrit (pièces 3 du PLU).
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces 5 du PLU),

3.2 Les zones du PLU

3.2.1 Les zones urbaines (U) :

Sont classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R 123.5 du Code de l'urbanisme).

La **zone UH** couvre les espaces urbanisés à vocation d'habitat. Elle concerne l'ensemble des espaces urbanisés significatifs du territoire communal, à dominante d'habitat et de densité moyenne à faible.

Elle doit permettre au tissu urbain existant de se maintenir ou d'évoluer vers une densité « intermédiaire », contribuant à l'optimisation des espaces urbanisés, tout en respectant les gabarits et formes architecturales du tissu urbain, et en ménageant une transition entre les zones plus denses et d'habitat individuel. Elle doit également permettre l'émergence de projets d'activités artisanales, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances.

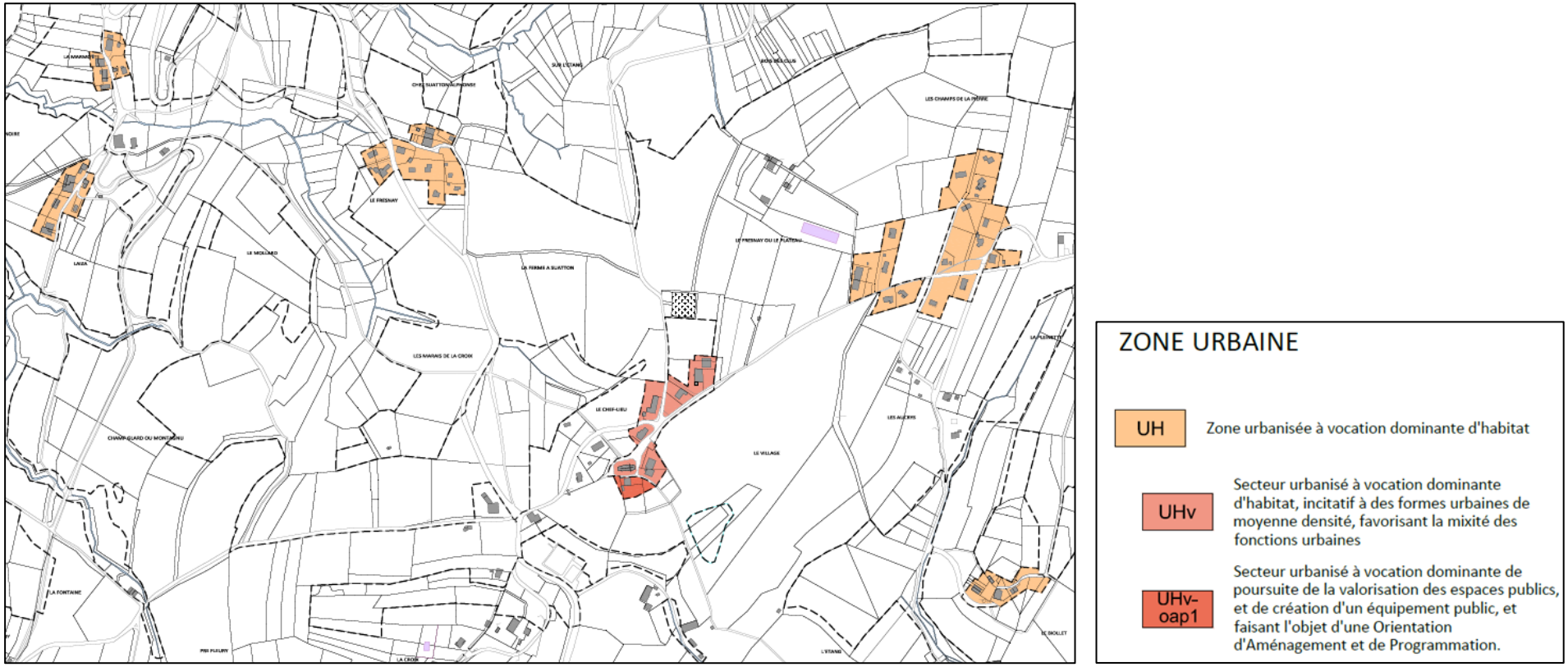
Elle répond notamment à l'orientation induite du PADD I.1 : "Conforter la vie et l'animation du village en vue de garantir sa pérennité", aux objectifs déclinés I.1.d : "Engager et soutenir une diversification adaptée du logement en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population", et I.2.c : "Soutenir l'implantation des services et le maintien de l'artisanat".

Au sein de cette zone, sont distingués :

- **le secteur UHv,** correspondant au Chef-lieu, aux abords de l'Eglise, de la salle communale, de l'école et du restaurant, et qui dans l'optique de son confortement fait l'objet de dispositions incitatives à la densification du bâti, et la mixité de l'habitat et des fonctions. Son identification répond à l'objectif décliné I.1.a du PADD : "Renforcer la structure bâtie du Chef-lieu au profit de la qualité de vie des habitants de la commune".
- **le secteur UHv-oap1,** situé au Chef-lieu, et correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1, à vocation de confortement des équipements publics et de l'armature des espaces publics du Chef-lieu, par la réalisation d'un point de restauration scolaire et d'une petite bibliothèque en continuité de l'ancien presbytère.

  Les enjeux ayant motivé cette OAP et les intentions d'aménagement sur ce secteur particulier est développé dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

.



Les zones urbanisées du PLU

Les zones urbanisées représentent une superficie totale de 7,33 ha, soit 1,7% du territoire.

ZONES ou SECTEURS	SURFACES (en ha)	SURFACE (en %)
UH	5,89	1,37 %
UHv	1,28	0,30 %
UHv-oap1	0,16	0,04 %

Ce zonage s'explique en très grande partie par la prise en compte des secteurs aujourd'hui urbanisés, mais aussi et surtout sur la base du travail de délimitation de l'enveloppe urbaine (présenté au chapitre 1), et par la réduction de certaines zones constructibles par rapport à la carte communale, qui ont été délimitées au plus près de la réalité du terrain.

En outre, il a été fait le choix d'une nomenclature des zones, qui a été motivé par la volonté de de concilier à la fois :

- une réduction du nombre de dénominations et une meilleure lisibilité mnémotechnique,
- une prise en compte accrue du principe général de mixité et de diversité des fonctions urbaines,
- une gestion réglementaire adaptée et nécessairement différenciée.

3.2.2 Les zones d'urbanisation future (AU) :

Sont classés en zone à urbaniser « AU », « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R 123.6 du Code de l'urbanisme).

Le Code de l'Urbanisme distingue deux catégories de zone à urbaniser :

- la zone 1AU, destinée à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, dans la mesure où les équipements nécessaires (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) existent en périphérie immédiate de la zone.
- la zone 2AU, ne disposant pas des équipements nécessaires, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou long terme dans le cadre d'une procédure ultérieure (modification, révision du PLU).

La transcription réglementaire du PADD implique des évolutions du zonage du PLU par rapport à celui de la carte communale, pour laquelle les zones à urbaniser n'existaient pas. Ces zones résultent de la mise en œuvre des orientations concernant le développement de l'habitat et des activités économiques dites "de proximité", de la prise en compte des sensibilités agricoles et naturelles du territoire, ainsi que de l'état d'urbanisation constaté.

Le PLU de LA CHAPELLE-RAMBAUD inscrit une zone à urbaniser à court ou moyen terme, dite 1AU. En effet, la mise en œuvre d'une zone 2AU n'est pas nécessaire pour la réponse aux besoins de développement de la commune, au regard des objectifs inscrits dans le PADD.

La zone 1AUHv-oap2 est à vocation dominante d'habitat de moyenne densité, de type "habitat intermédiaire" ou "petit collectif", et diversifiée en termes de mixité sociale, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à développer ces formes de constructions. Il répond à la volonté globale de confortement du Chef-lieu.

Le site est localisé en continuité Nord du Chef-lieu, en bordure de la RD102 (à l'Est), à proximité des équipements publics et/ou d'intérêt collectif de la commune (Mairie, école, salle communale, Eglise…).

Ce secteur était classé pour partie en zone urbanisable et pour partie en zone non constructible dans la carte communale. Son développement est encadré par l'OAP n°2 destinée à assurer son aménagement cohérent, dans le respect des objectifs du PADD, et son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les enjeux ayant motivé cette OAP et les intentions d'aménagement sur ce secteur particulier est développé dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

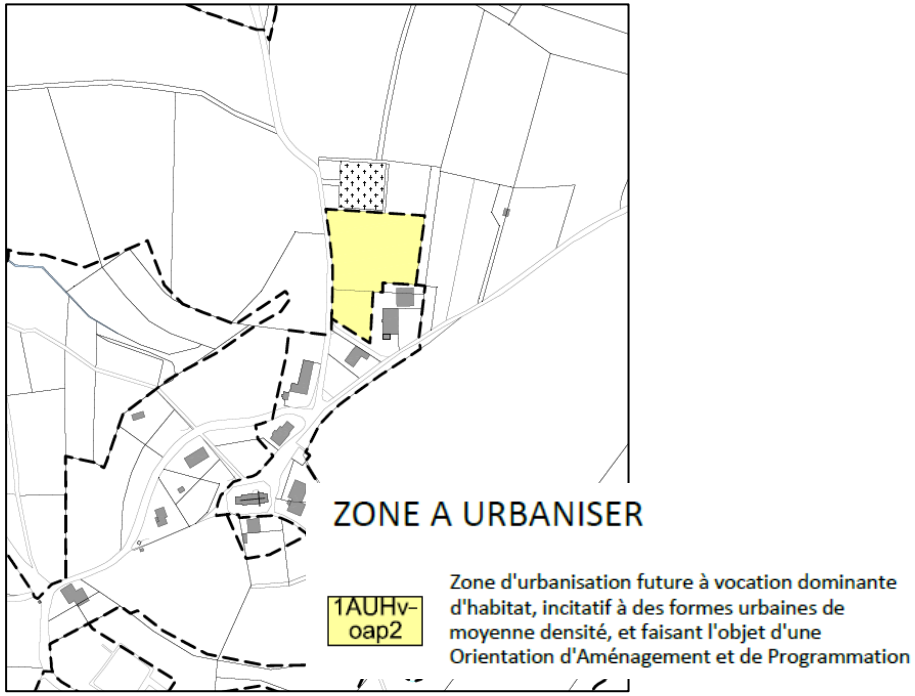
L'inscription de cette zone répond aux objectifs de confortement de l'habitat exprimés dans les objectifs déclinés suivants du PADD : I.1.a "Renforcer la structure bâtie du Chef-lieu au profit de la qualité de vie des habitants de la commune", et I.1.d : "Engager et soutenir une diversification adaptée du logement en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population".

Ainsi la zone d'urbanisation future du PLU représente 0,6 ha, soit 0,14% du territoire communal.

Il a été fait le choix d'une limitation de ces espaces d'urbanisation future, motivé par la volonté de de concilier à la fois :

- l'objectif (I.3) du PADD, de mieux "repenser le développement futur de l'urbanisation".
- l'obligation de consommer moins d'espace et de contribuer à l'objectif national de réduire de 50 % l'artificialisation des sols (sur la décennie en cours).

ZONES ou SECTEURS	SURFACES (en ha)	SURFACE (en %)
1AUH-oap2	0,60	0,14 %



La zone à urbaniser du PLU

3.2.3 La zone agricole (A) :

Sont classés en zone agricole :

"*Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*" (Article R 123.7 du Code de l'urbanisme). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole sont seules autorisées en zone A.

La délimitation de la zone agricole au règlement graphique revêt une importance particulière pour la mise en œuvre du projet communal de par son rôle d'entretien des espaces ouverts, contribuant à la qualité du paysage communal. Cette délimitation répond en outre à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace agricole.

Le règlement de la zone agricole fixe des conditions cumulatives précises à l'admission de tout "local de surveillance" nécessaire et lié au fonctionnement d'une exploitation agricole professionnelle.

Au sein de cette **zone A**, sont compris les secteurs agricoles à enjeux forts pour le maintien de l'activité agricole, et les secteurs agricoles ne présentant pas de caractère stratégique pour l'activité agricole, mais un intérêt qui peut être écologique et/ou paysager. Y sont notamment autorisées les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition toutefois que leur implantation dans la zone soit nécessaire à ladite activité.

Le maintien de zones agricoles, étant donné de plus que LA CHAPELLE-RAMBAUD est soumise par ailleurs à la loi "Montagne", contribue à répondre à quatre objectifs déclinés du PADD :

- I.2.a : "Maintenir la pérennité de l'activité agricole sur la commune",
- I.3.a : "Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation",
- II.1.a : "Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal", en préservant les espaces de circulation et de reproduction de la faune sauvage, ainsi que les espaces dits de nature ordinaire, nécessaires au maintien de la biodiversité,
- II.2.a : "Préserver le paysage rural dans toutes ses composantes", et notamment en identifiant et protégeant les espaces à forte valeur

paysagère, situés en entrée Nord-Est du Chef-lieu, ainsi que sous l'Eglise, ouverts et entretenus par l'activité agricole, pour leur rôle d'ouverture et de lisibilité du paysage communal.

La protection induite par le classement en zone A a donc pour but essentiel de maintenir et de favoriser l'agriculture, et de garantir le caractère agreste actuel.

Au sein de la zone A sont distingués :

- **Les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL), numérotés de 1 à 5,** tous à vocation de gestion et confortement des activités économiques existantes. Les constructions et installations autorisées doivent bénéficier d'une desserte par les réseaux, et ne pas porter préjudice à l'activité agricole, au paysage et aux espaces naturels.

  Les STECAL n°1 et 4 sont à vocation de gestion et confortement de l'activité artisanale existante. Y sont autorisés l'extension de la construction existante (dans la limite de 150 m² de SDP et d'une seule extension à l'échéance du PLU), et de deux annexes fonctionnelles à l'échéance du PLU.

  Le STECAL n°3 est à vocation de gestion et confortement de l'activité artisanale existante. Y est autorisé une construction (dans la limite de 150 m² de SDP et d'une seule extension à l'échéance du PLU), et deux annexes fonctionnelles à l'échéance du PLU. (les constructions existantes sur la photographie aérienne n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation

  Le STECAL n°2 est à vocation d'activité artisanale (identique à celle existante), agricole ou entrepôt (selon le repreneur du bâtiment existant). Y sont autorisés l'extension de la construction existante (dans la limite de 150 m² de SDP et d'une seule extension à l'échéance du PLU), de deux annexes fonctionnelles à l'échéance du PLU, ainsi que les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées à l'activité (dans la limite de 40 m² de SDP, intégré ou accolé au bâtiment existant.

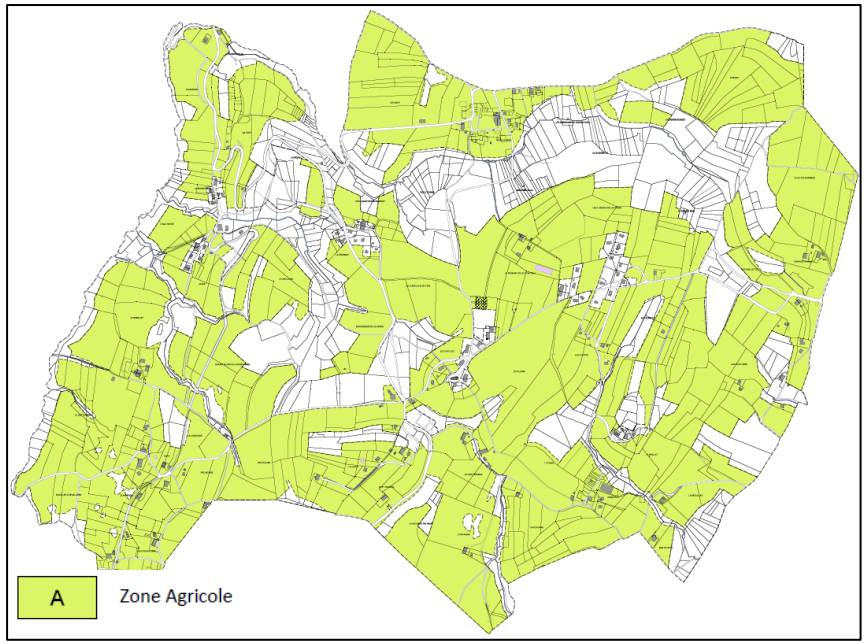
  Le STECAL n°5 est à vocation de confortement de l'activité culturelle et touristique existante. Y sont autorisés les nouvelles constructions (dans la limite de 150 m² de SDP totale pour l'ensemble des constructions, et de d'une annexe fonctionnelle par construction à l'échéance du PLU.

A titre indicatif, les bâtiments d'activités agricoles y sont répertoriés.

La zone agricole et ses secteurs représentent une superficie totale de 290,45 ha, soit 67,75% du territoire.

ZONES ou SECTEURS	SURFACES (en ha)	SURFACE (en %)
A	290,45	67,75 %
dont STECAL 1	0,16	
dont STECAL 2	0,31	
dont STECAL 3	0,05	
dont STECAL 4	0,08	
dont STECAL 5	0,16	

Le choix a été fait de restituer en zone agricole quelques secteurs classés dans la carte communale en zone constructible, en raison de leur caractère agricole.



Les zones agricoles du PLU

3.2.4 La zone naturelle (N) :

Sont classés en zone naturelle :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.» (Article R 123.8 du Code de l'urbanisme).

Cette zone assure principalement la protection des espaces boisés, des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales (zones humides, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF) de type I, ripisylves, secteur de présence de l'écrevisse à pâte blanche…) et paysagères particulières.

La délimitation de la zone naturelle, dans le contexte de LA CHAPELLE-RAMBAUD, contribue à répondre à plusieurs orientations du PADD, liées à la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire.

Le classement "N" de ces espaces, associés à la délimitation d'autres périmètres spécifiques (évoqués ci-après), contribue à répondre (principalement) à six objectifs du PADD :

- I.2.b : "Soutenir une gestion raisonnée de la forêt",
- I.3.a : "Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation",
- II.1.a : "Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal",
- II.1.b : "œuvrer pour limiter les pollutions et nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques",
- II.1.c : " Soutenir une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie",
- II.2.a : "Préserver le paysage rural dans toutes ses composantes".

…démontrant l'importance que revêt la délimitation des zones naturelles pour la mise en œuvre du projet communal, qui répond également à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace naturel.

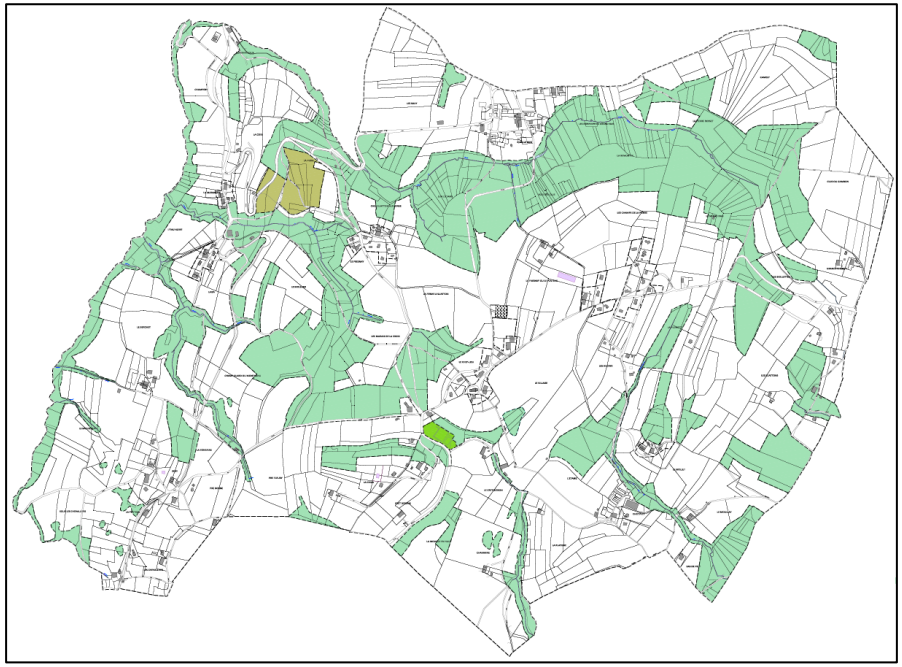
La prise en compte de ces critères, parfois combinés, justifie la délimitation de la zone naturelle par le PLU, en faveur du classement en zone naturelle des secteurs concernés pour les critères énoncés ci-avant. Ainsi, le PLU fait le choix de classer en zone naturelle la majorité des espaces boisés, les ripisylves des cours d'eau, ainsi que les secteurs à sensibilité écologiques, tels que les zones humides.

Au sein de la zone **N** sont distingués :

- **le secteur Nc**, destiné à la gestion et la remise en état du site de l'ancienne carrière. Les dispositions règlementaires associées permettent les travaux nécessaires à la remise en forme des terrains, dans le but de leur restitution en terre agricole,
- **le secteur Ne,** correspondant au site d'équipements publics et sportif (terrains de sports et conteneurs à déchets). Il est destiné à la gestion de ce secteur particulier, pour lequel les dispositions règlementaires permettent les travaux, aménagements et installations légères liés à ces équipements.

La zone naturelle et ses secteurs représentent une superficie totale de 130,36 ha, soit 30,41% du territoire.

ZONES ou SECTEURS	SURFACES (en ha)	SURFACE (en %)
N	126,44	29,49 %
Nc	3,37	0,79 %
Ne	0,55	0,13 %



N — Zone naturelle

Nc — Secteur de gestion et de remise en état de l'ancienne carrière

Ne — Secteur de gestion des équipements sportifs et de loisirs publics

Les zones naturelles du PLU

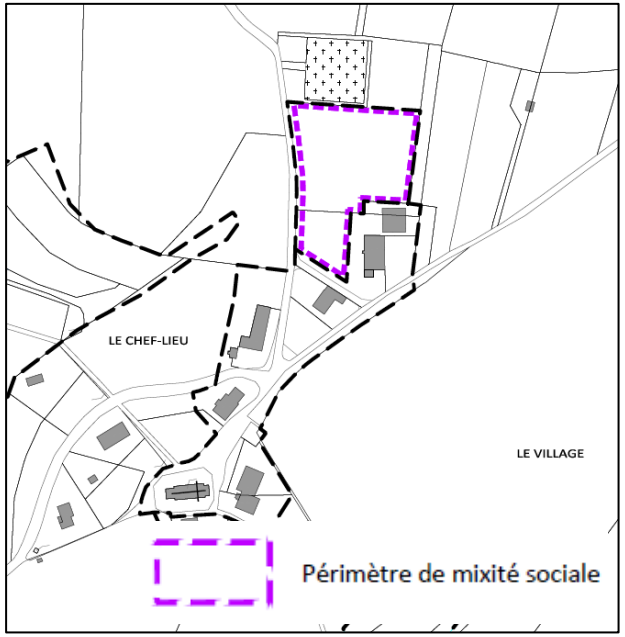
3.3 Les dispositions graphiques particulières

Elles traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles spécifiques intégrées dans le règlement des zones concernées. Sont ainsi distingués :

Le périmètre de mixité sociale (au titre de l'article L151.15 du CU) :

Il répond à l'objectif de renforcement de la mixité sociale, affiché à l'objectif décliné I.1.d du PADD "Engager et soutenir une diversification adaptée du logement en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population", et notamment "[…] promouvoir une part de mixité sociale selon les préconisations du PLH et les orientations du SCOT du Pays Rochois en la matière, notamment en matière de logement abordable".

Ce périmètre correspond au secteur 1AUHv-oap2, pour lequel 30% des logements réalisés doit être affectée à des catégories de logements socialement aidés, définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.



Le périmètre de mixité sociale du PLU

Les emplacements réservés (au titre de l'article L151.41 du CU) :

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, sur la question des déplacements et des équipements publics et d'intérêt collectif, l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent au règlement graphique, pièce 3.1 du PLU) exprime bien une politique foncière volontariste de la commune.

Cette politique fait bénéficier la collectivité concernée d'une sorte d'option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir dans l'avenir, pour un usage d'intérêt général ; elle gèle ainsi l'utilisation des terrains par leurs propriétaires actuels.

Le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables (art. L230-3 du CU).

La collectivité peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

Lorsqu'un terrain est compris partiellement dans un emplacement réservé, le propriétaire a la possibilité :

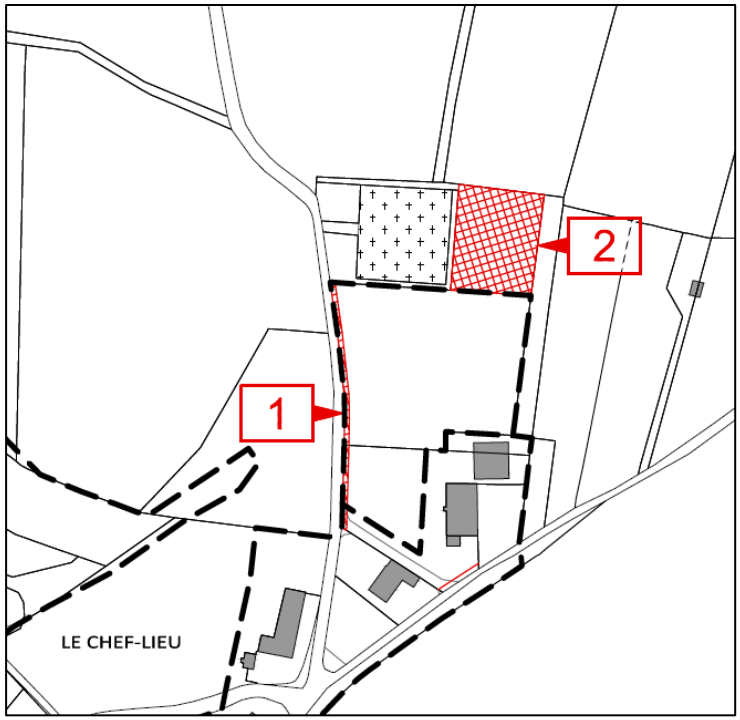
- de demander l'acquisition totale, en cas de partie restante inutilisable,
- s'il cède gratuitement la partie de terrain réservé, de reporter les droits à bâtir de la partie réservée sur la partie restante de son terrain.

Les deux emplacements réservés inscrits au PLU sont au bénéfice de la commune de LA CHAPELLE-RAMBAUD.

Le premier concerne l'aménagement d'un chemin "modes doux", en bordure de RD102, destiné à aménager et sécuriser la liaison entre les futures constructions du site de l'OAP 2 et les équipements publics du Chef-lieu, notamment l'école. Il répond à l'objectif décliné I.3.b du PADD : "Prendre part, au regard des possibilités et des caractéristiques de la commune, à la

nécessaire évolution des modes de déplacement", et notamment "Examiner la possibilité de diversifier, sécuriser et mailler les modes de déplacement alternatifs à l'automobile, notamment entre le Chef-lieu et les hameaux les plus proches".

Le second concerne l'extension du cimetière. Il répond à l'objectif décliné I.1.c ": "Maintenir, voire développer un cadre d'équipements publics et collectifs adapté au contexte communal".



ER	DESIGNATION	SURFACE *indicative*	BENEFICIAIRE
1	Aménagement d'un cheminement modes doux	206 m²	Commune
2	Extension du **cimetière**	1 506 m²	Commune

Les emplacements réservés.

<u>Les éléments de paysage, quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural</u> (au titre de l'article L151-19 du CU).

Une disposition réglementaire est commune à tous les périmètres délimités au titre de l'article L151.19 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17d et R421-23h du CU.

Il s'agit des :

- <u>Constructions d'intérêt patrimonial ou architectural</u> :

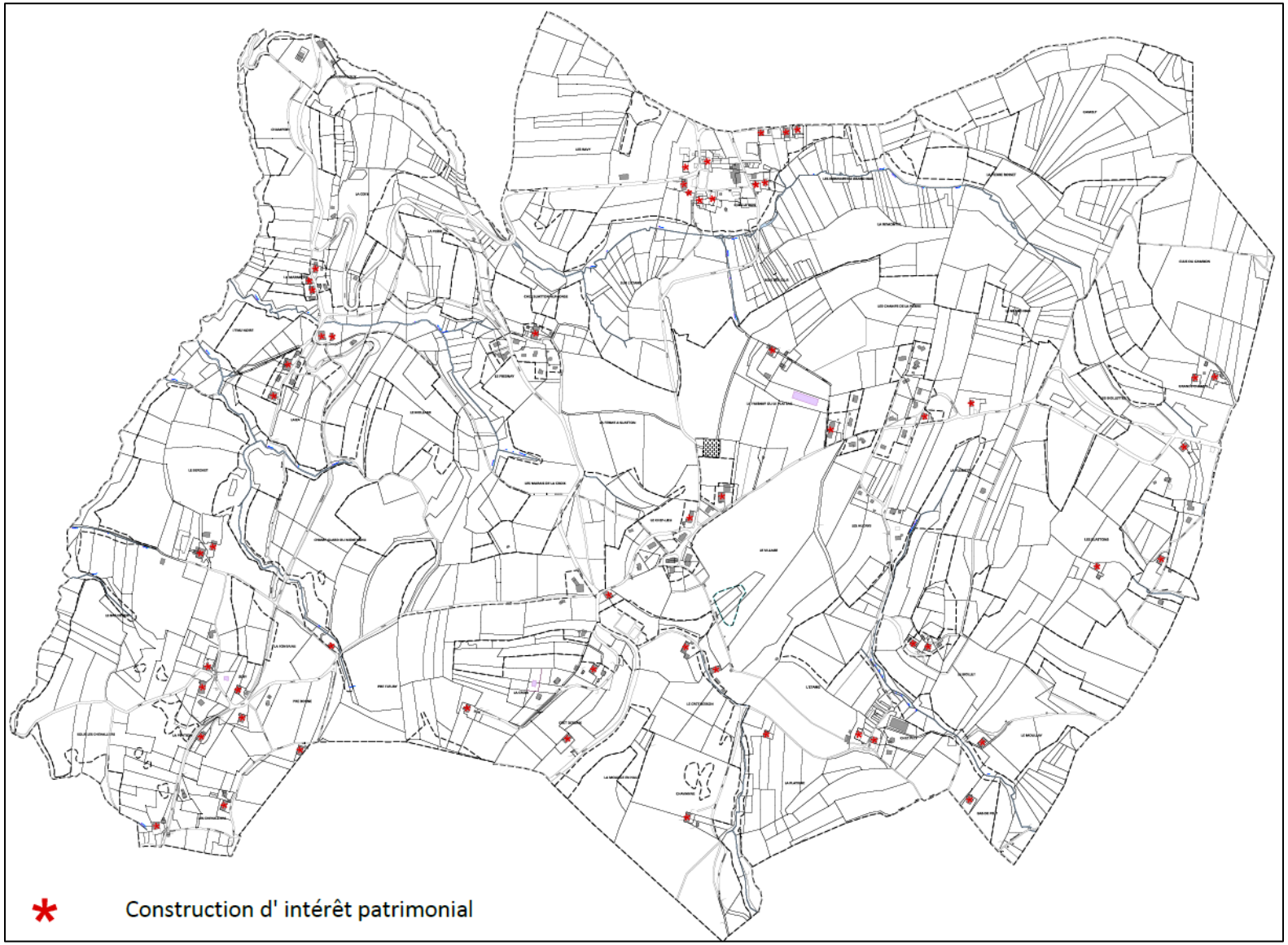
  Ces éléments sont identifiés suite au diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, et font l'objet d'orientations du PADD relatives à la protection et valorisation du patrimoine bâti, à travers l'objectif décliné II.2.b : "Permettre la valorisation du patrimoine architectural et rural".

  Des règles particulières sont définies, relatives à ces constructions, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. Ces constructions sont par ailleurs soumises au permis de démolir.

  Ces constructions et ensembles bâtis sont identifiables à la fois en zone urbaine, agricole et naturelle, et peuvent être intégrées à des hameaux ou groupements de constructions, ou isolées.

  Ils constituent autant de témoins historiques et culturels de l'histoire de LA CHAPELLE-RAMBAUD, qui, outre leurs caractéristiques architecturales propres, jouent souvent un rôle de repère visuel et identitaire dans le paysage.

  Les dispositions particulières du règlement, sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant le bâti traditionnel et/ou patrimonial existant.



Les constructions d'intérêt patrimonial.

- <u>Secteurs d'intérêt paysager</u> :

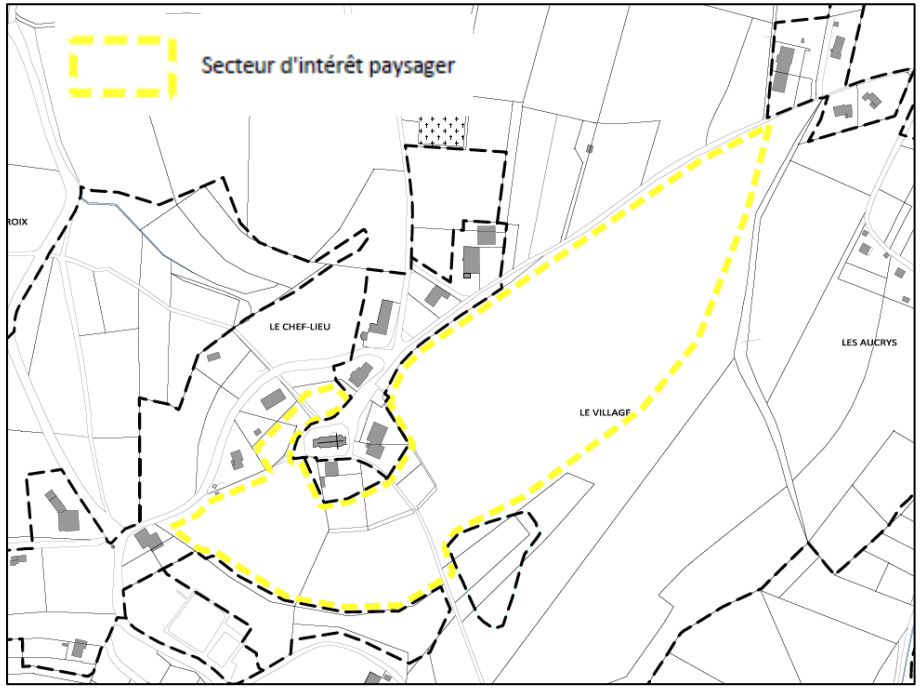
  Ces périmètres recouvrent des secteurs à forte valeur ou sensibilité paysagère, situés en zone agricole, qui justifient des dispositions particulières destinées à la protection de leurs qualités, en application de diverses orientations du PADD relatives à la protection du paysage, au travers de l'orientation induite II.2 : "Maitriser l'évolution du paysage, afin de sauvegarder le caractère rural de la commune".

  Il s'agit des « plages » ou glacis agricoles de grande valeur paysagère, et sensibles du point de vue du paysage, en particulier permettant des points de vue remarquables sur le grand paysage depuis la RD 5 en arrivant sur le Chef-lieu, et sur le Chef-lieu et l'Eglise, depuis la RD 102.

  Au sein de ces espaces, les nouvelles constructions sont interdites, y compris agricoles, à l'exception des travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire…) et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (sous réserves).

  Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant les plages agricoles sensibles du point de vue du paysage.

Vue sur l'Eglise depuis la RD102.



Les secteurs d'intérêt paysager.

<u>Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</u> (au titre de l'article L151-23 du CU).

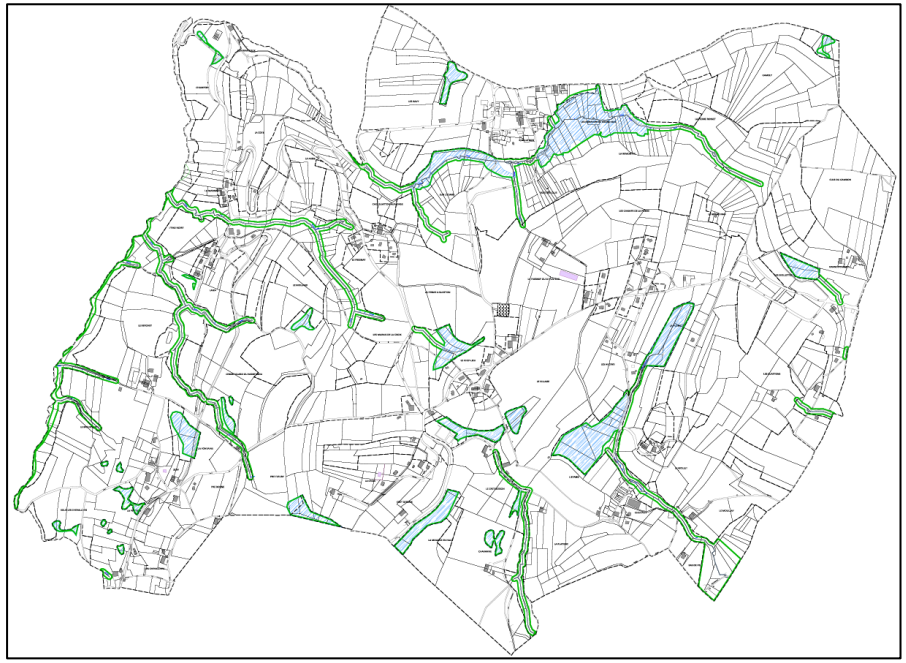
Une disposition réglementaire est commune à tous les périmètres délimités au titre de l'article L151.23 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17d et R421-23h du CU.

- <u>Secteurs d'intérêt écologique</u> :

Ils recouvrent des réservoirs majeurs de biodiversité présents sur le territoire communal (zones humides, ZNIEFF de type 1, abords immédiats des cours d'eau et secteur de présence de l'écrevisse à pattes blanches), qui en raison de leur forte valeur écologique font l'objet d'un repérage spécifique destiné à les protéger et permettre leur gestion au sein de la zone naturelle, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la biodiversité, et notamment l'objectif décliné II.1.a : "Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal".

Ils distinguent les zones humides, qui font l'objet d'un repérage particulier, et de dispositions particulières adaptées à leurs caractéristiques.

Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant les réservoirs de biodiversité, dont les zones humides.



Secteur d'intérêt écologique

Zone humide

Les secteurs d'intérêt écologique.

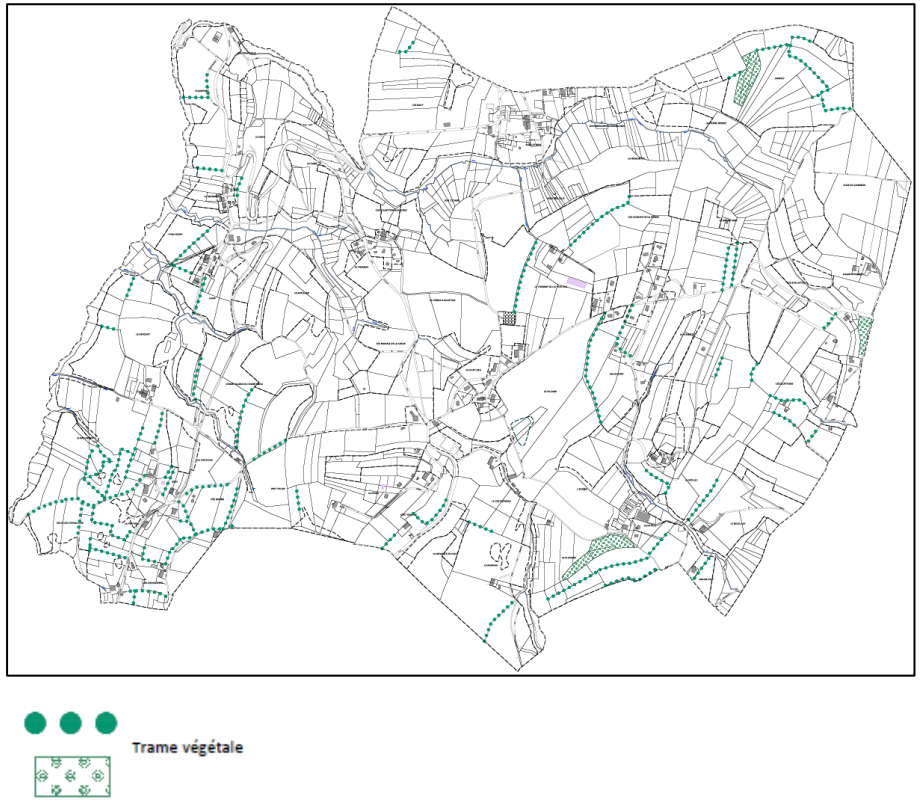
- <u>La trame végétale</u> :

Ces périmètres et linéaires recouvrent l'armature végétale constituée des éléments les plus significatifs du paysage végétal ou arboré de proximité (haies, alignements d'arbres, bosquets, vergers, …).

La délimitation de ces périmètres répond notamment à l'objectif décliné II.1.a du PADD : "Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal", et notamment "Mettre en place un dispositif règlementaire adapté à la préservation des espaces naturels nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques". En outre, la protection de ces boisements, constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, permet d'assurer la continuité du réseau environnemental.

Cette trame végétale s'étend en zones agricoles et naturelles. Sur le territoire de LA CHAPELLE-RAMBAUD, elle a été préférée à l'EBC, car plus souple et mieux adaptée notamment en zone agricole. En effet, elle permet une plus grande souplesse concernant la gestion des boisements, mais, en soumettant toute intervention à déclaration préalable, elle autorise une plus grande vigilance quant à ses éventuels impacts paysagers.

Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP thématique concernant la trame végétale de proximité.

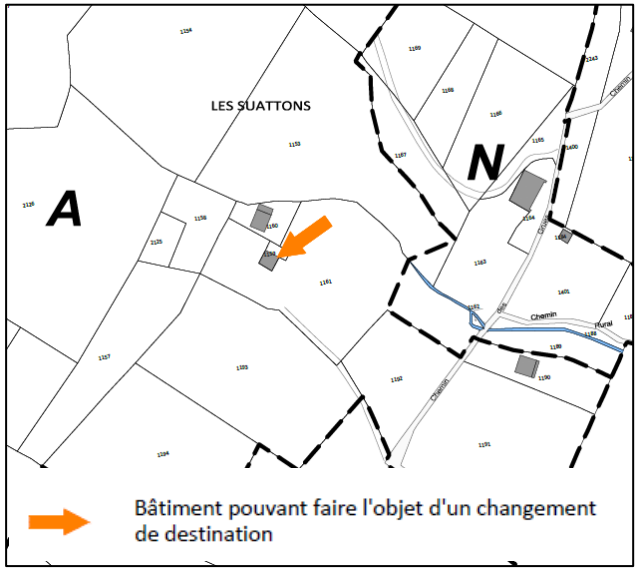


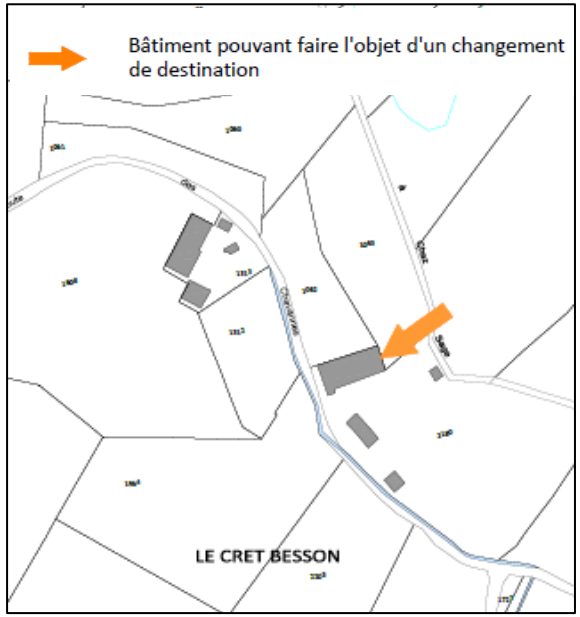
La trame végétale

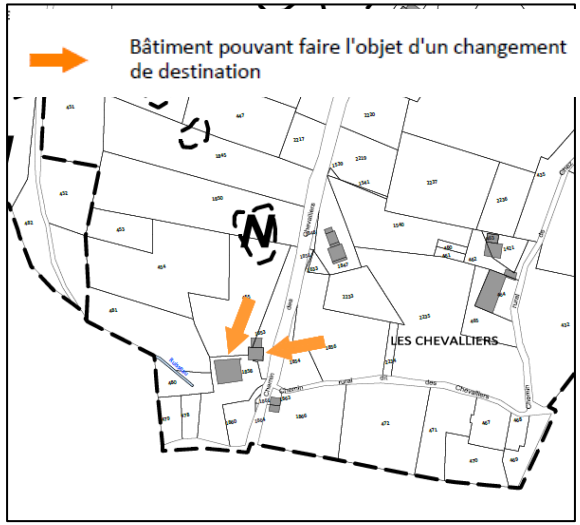
<u>Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</u> (article L151.11.2° du CU) :

Le PLU de La Chapelle-Rambaud identifie quatre constructions, aux lieudits "Le Crêt Besson", "Les Chevalliers" et "Les Suattons", qui aujourd'hui n'ont plus d'utilité pour l'activité agricole. Leur changement de destination est donc autorisé, sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Plusieurs conditions doivent être remplies pour que ce changement de destination puisse s'opérer, et ce dans un objectif de préservation des qualités paysagères du site dans lequel il s'inscrit, et de l'activité agricole et pastorale encore présente à proximité. Ainsi, le changement de destination ne doit pas compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le tènement foncier concerné doit bénéficier d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à la nouvelle destination, et que la nouvelle destination soit habitat, bureau, activité agricole ou forestière, ou équipement public ou d'intérêt collectif.







Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

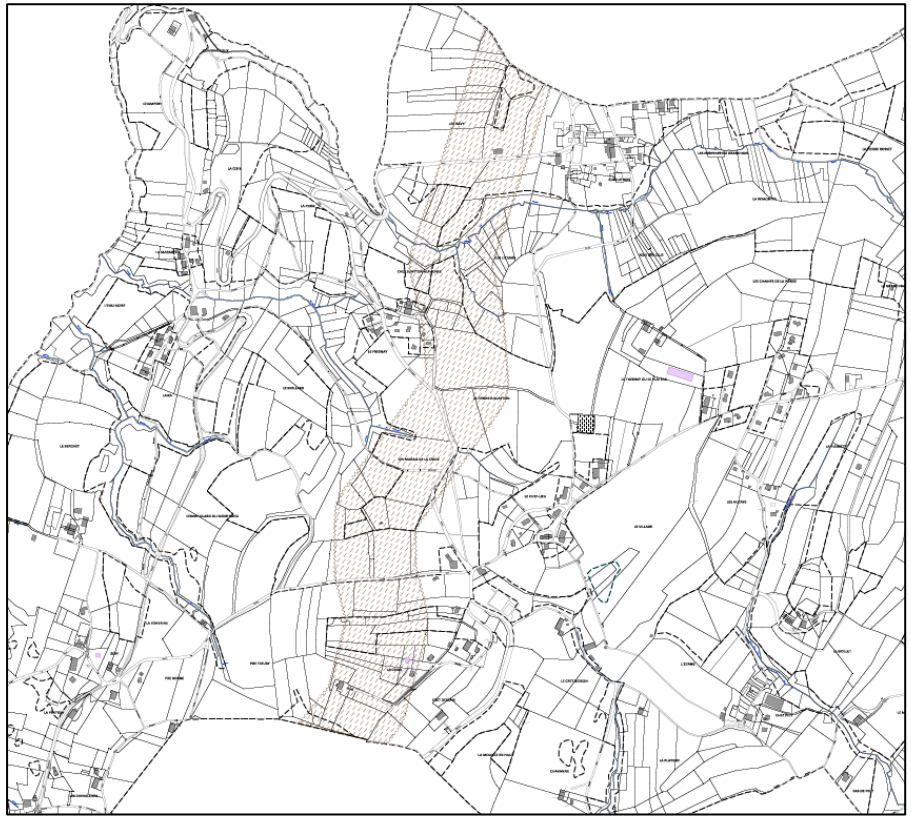
<u>Le secteur de risque technologique lié à la présence de la canalisation de transport de gaz : zone de SUP 1</u> (article R123-1b du CU) :

Sont délimités au PLU, et conformément au Code de l'Urbanisme : *"Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, […], ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols"*.

Cette délimitation résulte du report sur le règlement graphique de la zone dite SUP 1, relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz, et au regard de l'arrêté préfectoral du 30 mai 2016.

Elle est destinée à faciliter l'appréhension par le pétitionnaire des contraintes liées à la présence des risques technologiques sur certains secteurs du territoire communal. Lui sont associées des dispositions règlementaires visant la protection des personnes et des biens.

Cette protection des personnes et des biens répond à l'objectif décliné II.1.b du PADD : "Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques".



Zone de **SUP 1**
Bande de 95m de part et d'autre de la canalisation

Le secteur de risque technologique.

3.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.4.1 Préambule

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des orientations définies par le PADD, "comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP "peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune". "Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".

Il s'agit, à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, de préciser et de maîtriser le développement de secteurs jugés stratégiques, et/ou sensibles, pour le développement de la commune.

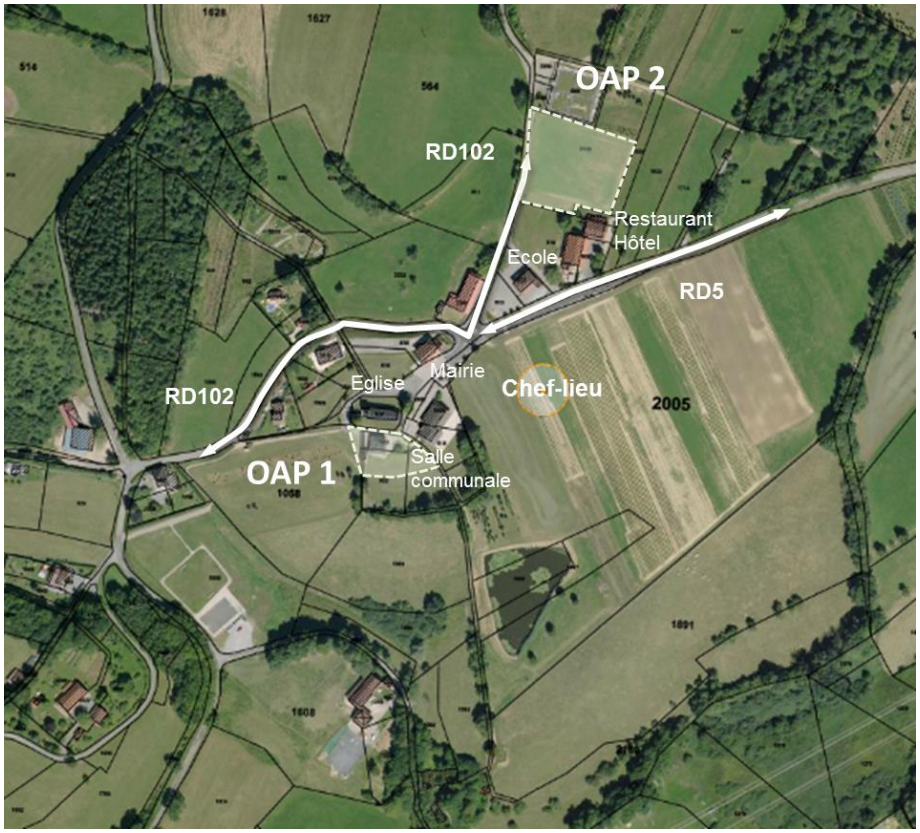
Ces OAP sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans être dans l'obligation de les suivre au pied de la lettre.

Le PLU de LA CHAPELLE-RAMBAUD distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) :

- Les OAP dites "sectorielles" (pièce 5-1 du PLU) : relatives aux secteurs nécessitant une réflexion d'ensemble en vue de leur urbanisation, elles ont été élaborées en tenant compte des objectifs d'évolution démographique et de consommation de l'espace, constituant ainsi un outil de programmation du développement de l'urbanisation, des équipements et des espaces publics. Chaque secteur soumis à OAP "sectorielle" (identifié au plan de zonage) fait l'objet en outre de dispositions réglementaires spécifiques au sein du règlement (pièce 3-1 du PLU).
- L'OAP dite "patrimoniale" : relative à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine (pièce 5-2 du PLU).

3.4.2 Les OAP "Sectorielles"

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies au sein du PLU de LA CHAPELLE-RAMBAUD (pièce n°5-1 du PLU), et concernent toutes deux le Chef-lieu. La première est à vocation de confortement des équipements publics et de l'armature des espaces publics, et la seconde est à vocation d'habitat.



Orientations du PADD du PLU correspondantes :

- Objectif décliné I.1.a : "Renforcer la structure bâtie du Chef-lieu au profit de la qualité de vie des habitants de la commune".
- Objectif décliné I.1.c : "Maintenir, voire développer un cadre d'équipements publics et collectifs adapté au contexte communal".
- Objectif décliné I.1.c : "Engager et soutenir une diversification adaptée du logement en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population".
- Objectif décliné I.3.a : "Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation".
- Objectif décliné I.3.b : "Prendre part, au regard des possibilités et des caractéristiques de la commune, à la nécessaire évolution des modes de déplacement".

Les études engagées dans le cadre de l'élaboration du PLU ont permis d'identifier ces deux espaces de projet, tous deux localisés au Chef-lieu, qui est le site favorable à une diversification du parc de logements et permettant la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dites "sectorielles" au PLU.

Pour les modalités détaillées d'urbanisation de chaque secteur on se reportera au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5-1 du PLU), qui notamment :

- exprime l'organisation, la volumétrie et la typologie des formes bâties à venir, dans un souci notamment d'optimisation de l'usage de l'espace et de bonne insertion architecturale et paysagère des constructions au regard de l'environnement bâti,
- intègre le développement des espaces publics et collectifs fonctionnels, évitant ainsi le cloisonnement par des opérations fermées sur elles-mêmes, veillant à un aménagement de qualité des espaces collectifs et permettant le développement des linéaires piétons.
- définit le programme, et pour les OAP à vocation de logement, inclue une répartition typologique et une part admissible de logements, comme indicateurs des typologies de l'habitat souhaitées et de la capacité de chaque secteur.

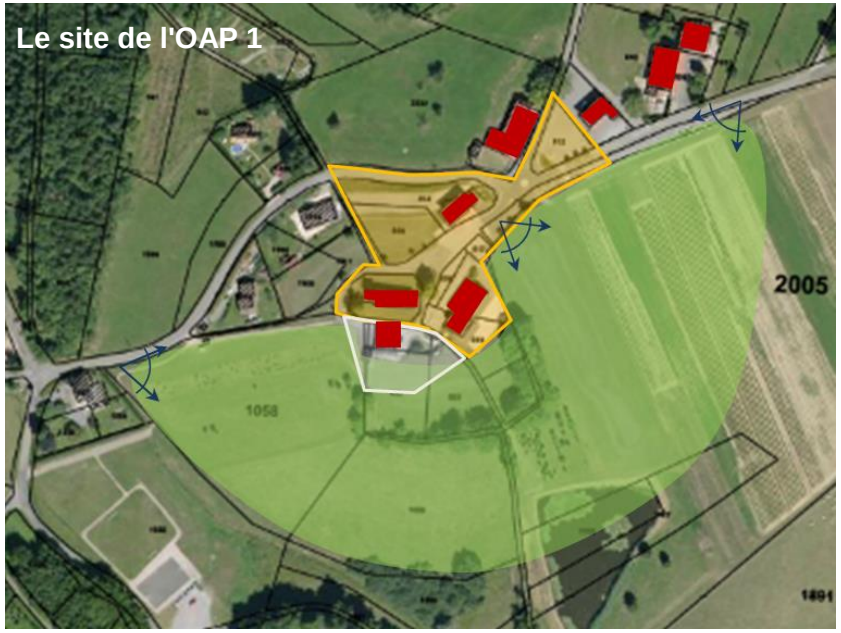
L'OAP n°1 :

Le site de l'opération est situé en limite Sud du chef-lieu, en continuité de l'ancien presbytère à vocation aujourd'hui de logement, et à proximité des équipements publics et/ou d'intérêt collectif de la commune (mairie, école, terrains de sports, salle communale, église…).

Il s'étend sur environ 0,16 ha, et sa topographie est en pente douce du Nord au Sud.

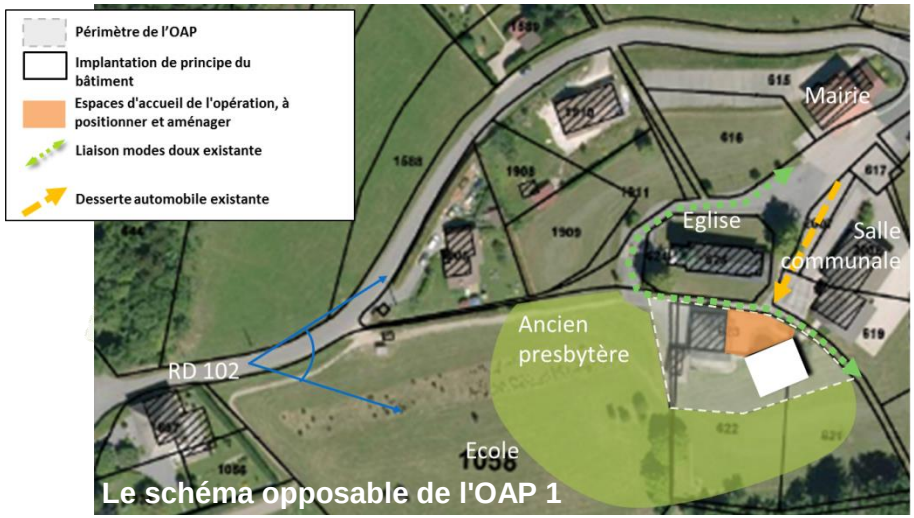
Il est constitué actuellement d'un pré de fauche et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.

Toutefois, c'est un espace sensible du point de vue du paysage car il participe de la mise en scène de l'église depuis l'arrivée au chef-lieu par la RD 102.



Les objectifs d'aménagement pour l'OAP 1 sont les suivants :

- Conforter les équipements publics et l'armature des espaces publics du chef-lieu, par la réalisation d'un point de restauration scolaire et d'une petite bibliothèque en continuité de l'ancien presbytère.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Préserver la perspective sur l'église depuis l'arrivée au chef-lieu par la RD 102.



Le schéma opposable de l'OAP 1

L'OAP n°2 :

Le site de l'opération est situé en continuité Nord du chef-lieu, en bordure de la RD102 (à l'Est), à proximité des équipements publics et/ou d'intérêt collectif de la commune (mairie, école, terrains de sports, salle communale, église…).

Il s'étend sur environ 0,60 ha, et sa topographie est en pente douce d'Est en Ouest.

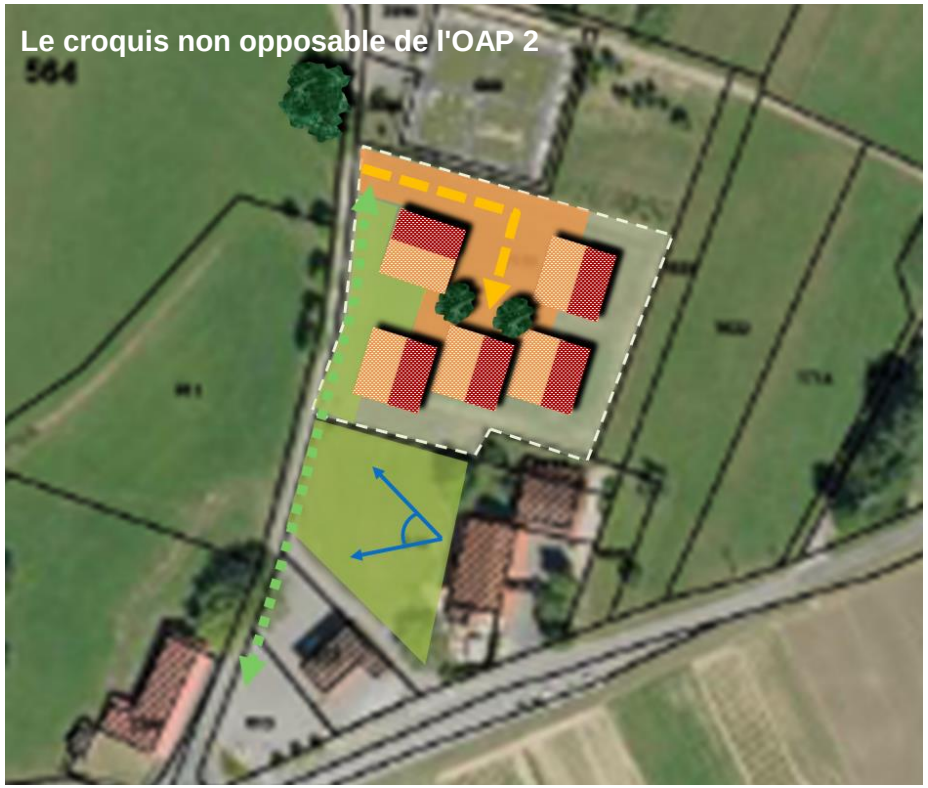
Il est constitué actuellement d'un pré de fauche et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.

Toutefois, c'est un espace sensible du point de vue du paysage car il participe de l'entrée Nord du chef-lieu par la RD 102.

Les objectifs d'aménagement pour l'OAP 2 sont les suivants :

- Conforter l'armature urbaine du chef-lieu, peu signifiante aujourd'hui.
- Promouvoir à proximité des équipements de la commune, et notamment de l'école :
  - une offre d'habitat de moyenne densité et diversifiée en termes de mixité sociale,
  - une qualité architecturale et environnementale des futures constructions qui s'inspire du « sens du lieu » et de sa ruralité.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.

A noter qu'en réponse à l'enjeu de mixité sociale de l'habitat, la réalisation d'une part de logements socialement aidés est demandée.



3.4.3 L'OAP patrimoniale :

Au sein de cette OAP, 3 fiches-action sont déclinées :

- Fiche action 1 : "protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune" : avec des dispositions concernant la préservation, le confortement et/ou la remise en état des zones humides, du caractère naturel des berges des principaux cours d'eau, des réservoirs de biodiversité et des espaces relais et d'extension de ces réservoirs, et la trame végétale de proximité.

Orientations du PADD du PLU correspondantes :

- Objectif décliné II.1.a : "Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal".
- Objectif décliné II.1.b : "Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques".
- Objectif décliné II.1.c : "Soutenir une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie".

- Fiche action 2 : "protéger et mettre en valeur le grand paysage" : avec des dispositions concernant les "plages" ou "glacis" agricoles visuellement sensibles.

Orientations du PADD du PLU correspondantes :

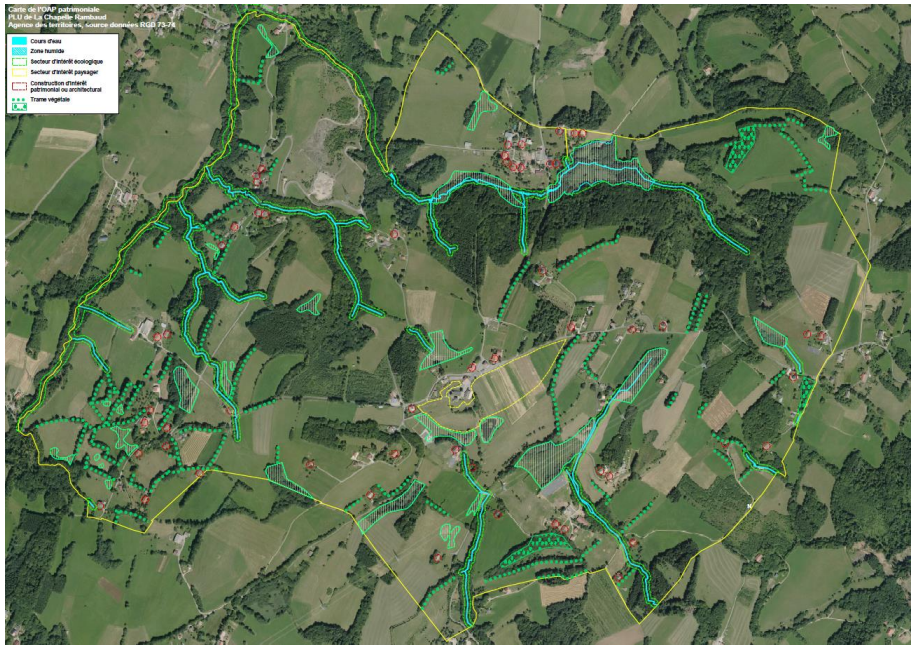
- Objectif décliné I.3.a : "Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation".
- Objectif décliné II.2.a : "Préserver le paysage rural dans toutes ses composantes".

- Fiche action 3 : "Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords" : avec des dispositions concernant la prise en compte de la nature en milieu urbain et le patrimoine bâti traditionnel et/ou remarquable.

Orientation du PADD du PLU correspondante :

- Objectif décliné II.2.b : "Permettre la valorisation du patrimoine architectural et rural".

Carte extraite de l'OAP patrimoniale



Cours d'eau

Zone humide

Secteur d'intérêt écologique

Secteur d'intérêt paysager

Construction d'intérêt patrimonial ou architectural

Trame végétale

3.5 Les annexes informatives

3.5.1 Le Document Graphique Annexe

Comme le prévoient les articles R123-13 et R123-14 du Code de l'urbanisme, le document graphique annexe (pièce n°4.2 du dossier de PLU) répertorie, à titre informatif :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU), en application de l'article L.211-1 du CU.
- les périmètres délimités en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au PERMIS DE DEMOLIR.
- le périmètre affecté par le RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), et de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2005, qui informe la population du risque d'exposition au plomb pesant sur l'ensemble du territoire communal (comme sur l'ensemble du département). L'obligation de publicité concernant ce risque impose par ailleurs d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb aux actes de vente des immeubles d'habitation construits avant 1948 (article L.32-5 du Code de la Santé publique).
- Le périmètre concerné par le RISQUE DE SISMICITE, qui est moyen sur la commune (secteur 4).

3.5.2 Les servitudes d'utilité publiques et autres annexes

Comme le prévoit l'article R123-14 du Code de l'urbanisme, d'autres annexes figurent, à titre informatif au PLU, à savoir :

- Les **servitudes d'utilité publique** (pièce n°4.1 du dossier de PLU), transmises par les services du Préfet de Haute-Savoie (plan, liste et annexes techniques).
- Les « **annexes sanitaires** » (pièce n°4.3 du dossier de PLU) : schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

3.6 Les dispositions réglementaires

L'article R.123-9 du CU définit la structure du règlement écrit, qui peut comporter 16 articles. Seuls les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementés, tous les autres articles présentent un caractère facultatif.

Ainsi, le règlement écrit peut fixer :

- à l'article 1, les occupations et utilisations du sol interdites,
- à l'article 2, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, qui sont dans le PLU de La Chapelle-Rambaud, fondées sur des critères objectifs : préservation du patrimoine, urbanisme, risques, nuisances.

  Ainsi, dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux précédents articles, elle est admise dans la zone concernée.
- aux articles 3 et 4, les conditions de desserte des terrains : accès, et dessertes (pour l'article 3), réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (pour l'article 4),
- l'article 5, concernant la superficie minimale des terrains constructibles, est abrogé par la loi ALUR,
- aux articles 6, 7 et 8, les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), et les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8),
- à l'article 9, l'emprise au sol des constructions,
- à l'article 10, la hauteur maximale des constructions,
- à l'article 11, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, et l'aménagement de leurs abords (…),
- à l'article 12, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- à l'article 13, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
- l'article 14, concernant le coefficient d'occupation des sols est abrogé par la loi ALUR,
- à l'article 15, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
- à l'article 16, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans son règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU), le PLU de La Chapelle-Rambaud opte pour une réglementation de la majorité de ces articles, afin de mieux répondre aux orientations générales du PADD, et de s'articuler avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui les ont motivées.

Le règlement de chaque zone proprement dit est précédé par un préambule, qui définit le caractère général de la zone et précise les secteurs qu'elle comporte.

En présence de périmètres, et dans le cas de superposition de deux périmètres, ce sont les règles les plus restrictives qui doivent être respectées.

Les principales dispositions applicables dans le PLU de La Chapelle-Rambaud sont motivées et synthétisées dans le tableau ci-après (en précisant qu'il n'y a pas lieu de motiver les articles non réglementés, s'ils ne sont pas obligatoires).

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Eviter toute occupation ou utilisation incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances vis-à-vis de l'habitat, de l'environnement, ou du paysage.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Interdictions particulières relatives à certains périmètres, lorsqu'ils existent dans la zone concernée :

- dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE : les constructions nouvelles sont interdites.
- pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLE BATIS D'INTERÊT PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : les constructions nouvelles sont interdites.

Interdictions en zones UH et 1AUH et leurs secteurs, afin de limiter les risques et nuisances envers l'habitat, qui même dans les secteurs de mixité urbaine reste l'affectation dominante de la zone, et de préserver la qualité du paysage urbain :

- les constructions et installations nouvelles destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations à usage commercial, excepté dans le secteur UHv, et ayant une vocation de service de proximité, ce afin de conforter la centralité et le dynamisme du Chef-lieu, et la zone 1AUH,
- les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, cette activité n'étant pas compatible avec la fonction de la zone UH,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, cette activité n'étant pas compatible avec la fonction de la zone UH,
- l'installation de caravanes de plus de 3 mois telles que visées à l'article R 111-37 du code de l'urbanisme, compte tenu notamment des nuisances paysagères,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles que visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du code de l'urbanisme.

Interdictions en zones UE, A et N : en raison de la vocation spécifique de la zone, tout ce qui ne répond pas aux conditions particulières de l'article 2 est interdit.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, ou aux sensibilités présentes (paysagères, environnementales, vis-à-vis des risques et des nuisances).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Conditions particulières attachées à certains périmètres, lorsqu'ils existent dans la zone concernée :

- pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour préserver les caractéristiques de ces constructions typiques du patrimoine rural de la commune, ces dernières sont soumises au permis de démolir et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Par ailleurs, est autorisée l'adaptation, la réfection et la reconstruction après démolition des constructions existantes.
- pour les CONSTRUCTION FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (en zone A), le changement de destination est autorisé vers la destination habitation, bureau, activité agricole ou forestière, ou équipement public ou d'intérêt collectif, et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que la desserte en réseaux soit suffisante.
- Dans les PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE (en zone 1AUH), afin de répondre aux besoins de diversification et de mixité du logement, toute nouvelle opération d'habitat doit comporter 30% minimum du nombre de logements réalisés affectés à des catégories de logements socialement aidés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (le nombre de logements socialement aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).
- dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (dans l'ensemble des zones), afin de préserver leurs qualités paysagères, écologiques, ou de pas compromettre la circulation de la faune, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisés les installations et travaux agricoles (avec un impact sur le paysage et la circulation de la faune limité ou temporaire), ou nécessaires à la prévention contre les risques naturels, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- dans les ZONES HUMIDES (qui font partie des SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE, mais faisant l'objet de dispositions spécifiques supplémentaires), des travaux, plantations, et la réalisation d'équipements légers sans soubassement sont autorisés afin de préserver ou de restaurer le caractère de la zone humide, le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent, ainsi que de permettre la découverte par le public de ces milieux naturels.
- Dans les STECAL, qui concernent le maintien et le développement des activités économiques, sous réserve d'être liée à l'activité économique préexistante :
  - Pour les STECAL n°1 et 4, est autorisée l'extension de la construction existante, dans la limite de 150 m² de SDP, et pour le STECAL n°3, une nouvelle construction dans la limite de 150 m² de SDP, et deux annexes fonctionnelles à l'échéance du PLU pour chaque STECAL, le tout à l'échéance du PLU.
  - Pour le STECAL n°2, est autorisée l'extension de la construction existante, dans la limite de 150 m² de SDP et d'une seule extension à l'échéance du PLU, deux annexes fonctionnelles à l'échéance du PLU, ainsi que les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité économique (si la nécessité de résider sur le site principal de l'exploitation est avérée, et dans la limite de 40 m², au sein d'un local intégré ou accolé aux bâtiments à vocation économique préexistants).
  - Pour le STECAL n°5, sont autorisées les nouvelles constructions dans la limite d'une SDP totale de 150 m² pour l'ensemble des nouvelles constructions, ainsi que les annexes fonctionnelles des constructions dans la limite d'une annexe à l'échéance du PLU.

  Pour l'ensemble des STECAL, le tènement foncier doit bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, et les dispositions doivent être prises pour un impact minimal sur les espaces agricoles et naturels, sur l'activité agricole et sur le paysage.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Conditions particulières attachées, notamment :

- aux exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- aux constructions et installations à usage d'activités artisanales, autorisées en zone UH et 1AUH, et toujours à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- aux constructions et installations à usage commercial, autorisées dans le secteur UHv et dans la zone 1AUH, à condition que cet usage ait vocation de service de proximité, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- aux constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, autorisées dans le secteur UHv-oap1, et le secteur Ne (seulement pour les travaux, installations légères et aménagements).
- aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones agricoles et naturelles afin de permettre leur utilisation prioritaire par les activités agricoles et forestières. Ainsi :
  - en zone agricole et naturelle : les constructions existantes non autorisées dans ces zones où leurs secteurs ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou réfection, à l'exception des habitations existantes pour lesquelles est autorisée, sous réserves, une extension limitée (à 20% de la SDP de la construction existante, sans pouvoir excéder 40 m² de SDP). Une seule annexe par construction principale est permise à condition qu'elle soit implantée à moins de 10 m de cette dernière, qu'elle ne dépasse pas 30 m² de SDP et 4,5 m de hauteur, qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité, et qu'elle s'intègre correctement dans le site.
  - en zone agricole : les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et conditionnées afin de garantir l'usage agricole de la zone et de ne pas porter atteinte à cette activité : constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exhaussements et les affouillements de sol, installations et travaux nécessaires à la prévention contre les risques naturels, clôtures, camping à la ferme, annexes touristiques, locaux de surveillance des exploitations agricoles,.... Les annexes fonctionnelles sont autorisées sous conditions.
  - en zone naturelle : les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et conditionnées afin de garantir le maintien du caractère naturel, de permettre son usage récréatif et son exploitation par l'activité forestière : constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et nécessaires à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, exhaussements et les affouillements de sol, aires naturelles de stationnement, installations et travaux nécessaires à la prévention contre les risques naturels, installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, coupes et abattage d'arbre, clôtures. Dans le secteur Nc (ancienne carrière), les conditions imposées aux occupations et autorisations admises visent l'autorisation de travaux nécessaires à la remise en forme de l'ancienne carrière, dans le but de sa restitution en terre agricole.

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Sécurité publique : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.

Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- accès et voirie adaptés aux usages, à l'opération et au caractère des secteurs considérés.
- le cas échéant, les opérations sont tenues de respecter les indications graphiques figurant dans les OAP sectorielles.

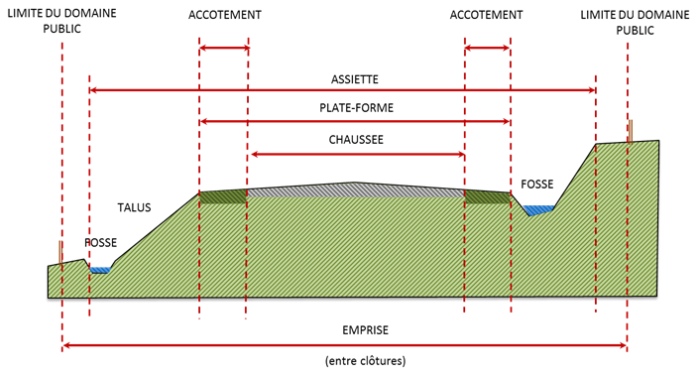
Les accès :

- leur nombre sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque plusieurs options d'accès sont possibles pour la desserte d'une opération, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque peut être interdit.
- les portails d'accès sont à implanter de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.
- le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique, en zones UH et 1AUH.

Les voiries :

- l'insuffisance de desserte dans des conditions satisfaisantes pour la sécurité publique peut être un motif de refus d'une opération.
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et leur pente ne peut excéder 14%.
- les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse, sont à aménager de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

NB : ces dispositions sont allégées dans les zones agricoles et naturelles, compte tenu de la moindre importance des opérations autorisées du point de vue de l'impact sur la circulation, et/ou de leur nature.



ARTICLE 4. RESEAUX

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Salubrité publique, égalité d'accès aux réseaux : Eau potable / Assainissement / Eaux pluviales / Electricité, téléphone, et télédistribution / Collecte des déchets.

Limiter la pollution (eaux usées, eaux pluviales et gestion des déchets), les risques incendie (volet eau potable) et naturels (en particulier pour la protection contre les risques liés aux eaux pluviales et de ruissellement).

Gérer le paysage urbain (électricité, téléphone, et télédistribution) et le fonctionnement des services publics (collecte des déchets).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Renvoi aux annexes sanitaires du PLU (pièce 4-3), qui déterminent et localisent les réseaux existants, en projet, et les dispositifs à mettre en œuvre.

Alimentation en eau potable :

- raccordement conforme et obligatoire au réseau public de distribution d'eau potable pour l'alimentation humaine. Utilisation de ressources en eau non conforme aux normes de salubrité publique admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.
- si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- raccordement conforme et obligatoire au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, par un dispositif de type séparatif (afin de ne pas mélanger les eaux pluviales et usées). En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, obligation de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme.
- évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales interdite.
- interdiction de rejet dans le réseau public pour : les effluents agricoles (zones A et N) et obligation de rejet dans le réseau public pour : les eaux de filtre des piscines et celles provenant des siphons de sol de garage et de buanderie. L'évacuation des effluents issus des autres activités économiques devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la CCPR.

Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- en zones urbanisées ou à urbaniser, Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Elle est au minimum de : 60% dans la zone UH, 20% dans les secteurs UHv, UHv-oap1, , et pour les constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural, et 30% dans la zone 1AUH.
- toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales (par collecte, rétention et infiltration lorsqu'elle est possible) de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec selon les cas, rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou gestion sur le terrain d'assiette de l'opération.
- les opérations ne doivent pas faire obstacle au ruissellement de surface des eaux pluviales existant préalablement.

Électricité, téléphone et télédistribution : sauf impossibilité technique, raccordements en souterrain sur les propriétés, en faveur de la sécurité et de la qualité du paysage urbain.

Collecte des déchets : elle doit se faire dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur, et suivant l'avis de l'autorité compétente.

L'article 5 : caractéristiques minimales des terrains n'est pas réglementé (article abrogé par la loi ALUR)

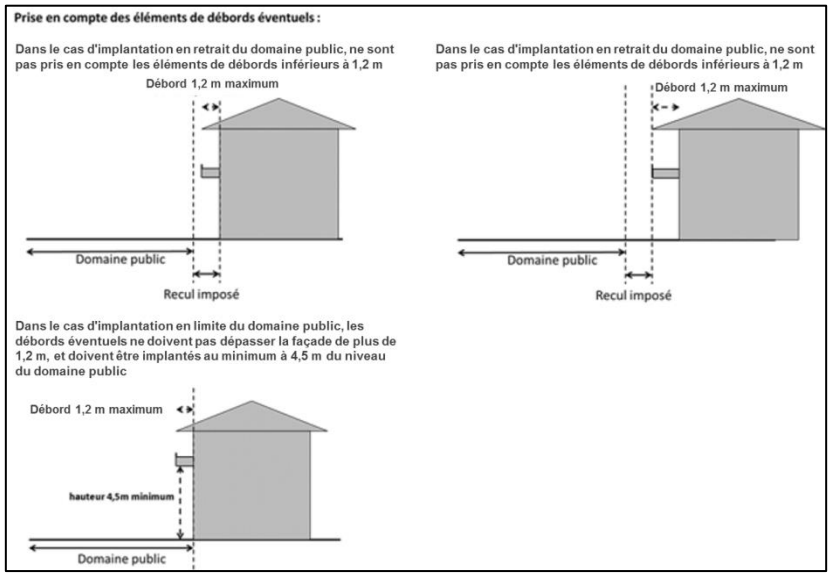
ARTICLE 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Sécurité et salubrité publique : organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores.

Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, …).

DISPOSITIONS PRINCIPALES



Globalement :

- les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques. L'ensemble de ces voies et espaces étant dénommé les emprises publiques.
- le calcul se fait au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et autres ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.
- dans le cas de retraits particulier indiqués au règlement graphique ou aux l'OAP, ils doivent être respectés.
- ne sont pas concernées par ces dispositions les constructions autorisées sur le domaine public, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques.

Reculs imposés vis à vis du domaine public :

- 3 m dans les secteurs UHv, UHv-oap1, et dans la zone 1AUH,
- 5 m en zone UH, A et N.

Cas particuliers :

- le long des routes départementales : afin de limiter les risques et nuisances et de permettre l'évolution ultérieure des voies : reculs minimum, hors agglomération par rapport à l'axe des RD 5, 102 et 276 : 18 m.

ARTICLE 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Implantations jusqu'en limite du domaine public autorisée (au regard des constructions et installations autorisées dans chaque zones et secteurs), pour les :

- extension des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural, afin de préserver les caractéristiques initiales de l'implantation des constructions. Pour ces dernières, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune,
- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes, ceci afin de ne pas compromettre l'adaptation des constructions existantes,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,

Par ailleurs, les piscines doivent respecter un recul de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques

ARTICLE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions.

Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, …).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- le calcul se fait au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Reculs imposés vis à vis des limites séparatives :

- dans les zones UH, A et N : un recul minimum de 4 m,
- dans les secteurs UHv et UHV-oap1, et dans la zone 1AUH : un recul minimum de 3 m.

Les constructions peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- extension des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés,
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur) et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur), et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, ceci afin de ne pas compromettre l'adaptation des constructions existantes,
- ouvrage de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.

ARTICLE 8. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :
Organiser l'implantation des constructions entre elles sur une même propriété, afin de limiter les troubles au fonctionnement des constructions « passives » qui pourraient être induits par une trop grande promiscuité des constructions.
DISPOSITIONS PRINCIPALES
Disposition commune à toutes les zones, excepté la zone UH : L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

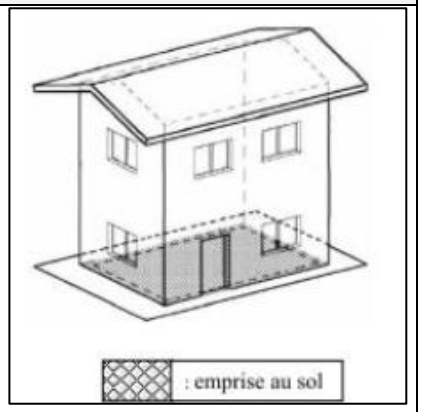
ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction.

Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différencié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.

DISPOSITIONS PRINCIPALES



Définition du CES : il s'agit du rapport entre la projection verticale du volume de la construction et la surface totale du terrain d'assiette du projet, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans certaines zones urbanisées et à urbaniser un CES maximum est imposé, décliné selon la densité existante et recherchée, et la nature des occupations du sol autorisées :

- dans la zone UH : 0,25,
- dans les secteurs UHv et UHv-oap1, et la zone 1AUH : 0,40.

Dans certaines zones ou cas particuliers le CES n'est pas réglementé :

- pour l'extension des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural,
- les zones A et N, où la régulation de la densité est souhaitée, mais gérée par d'autres outils : limitation des extensions en emprise au sol ou SDP à l'article 2, règles de gabarits et de reculs.

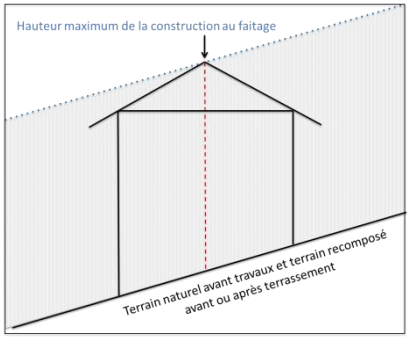
ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE

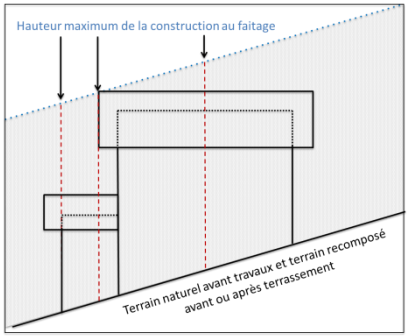
MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différentiée, selon les secteurs et les intentions de densification.

Un élément important (chiffré) de régulation, s'exprimant en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : hauteur au faîtage).

DISPOSITIONS PRINCIPALES





Définition de la hauteur :

La hauteur altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant et après exhaussements et affouillements de sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

Par ailleurs, pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural, le gabarit doit respecter, dans sa volumétrie initiale, les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

La limitation de la hauteur maximum est adaptée selon les zones, pour répondre aux objectifs d'optimisation de l'espace, et d'insertion des constructions dans leur environnement bâti ou paysager :

- pour la zone UH et pour les STECAL n°1, 3 et 4: 9 mètres,
- pour les secteurs UHv, UHv-oap et la zone 1AUH : 11 mètres,
- pour le STECAL n°2 : doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant,
- pour le STECAL n°5 : 6 mètres,
- en zone A et N, pour les constructions à usage d'habitation existantes : 9 mètres, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- en zone A, pour les constructions liées à l'activité agricole professionnelle : 12 mètres.

Dans certaines zones ou cas particuliers la hauteur maximum n'est pas définie, mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées).

Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU), mais en intégrant les nouveaux impératifs de performance environnementale des constructions (économies d'énergie, gestion des eaux pluviales, …).

Valoriser le patrimoine bâti identifié.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Généralités :

Afin de ne pas constituer un frein à l'utilisation des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, lorsqu'un projet est de nature à les mettre en œuvre, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux contenus dans les articles 11.3 et 11.4.

Le cas échéant, toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux OAP.

Pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural, il est demandé de respecter les caractéristiques de la construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers…).

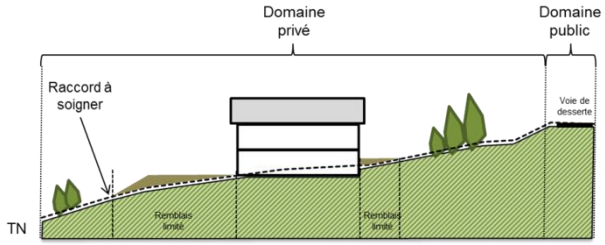
Les dispositions gérant l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, afin notamment de prendre en compte leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure. Néanmoins, ces constructions et installations doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

Concernant l'implantation des constructions (article 11.2) :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Des règles concernent dans toutes les zones urbanisées le blocage des pentes.



ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Concernant l'aspect des façades (article 11.3) :

Sont réglementés, en zone UH et ses secteurs, et en zone 1AUH, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation en zones A et N : l'aspect des matériaux utilisés en façade (matériaux, effets et teintes interdits, recherche d'harmonie et d'intégration des éléments techniques). En zones A et N ces règles sont moins détaillées compte tenu des occupations admises et de leurs contraintes de fonctionnement. Néanmoins, une prise en compte du caractère des lieux, et une insertion dans le site doit être recherchée.

Concernant l'aspect des toitures (article 11.4) :

Les toitures à pans doivent être dominantes, et leur pente généralement supérieure ou égale à 40% : en zones UH, 1AUH, ainsi qu'en zones A et N dans le cas de constructions à usage d'habitation. Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la surface totale de la toiture de la construction considérée. Les couvertures des toitures sont également règlementées pour une meilleure insertion dans le site et homogénéité des constructions (couvertures bioclimatiques autorisées, matériaux de type tuile ou matériau similaire, de teinte brune ou grise). Par ailleurs, l'emploi du cuivre, du zinc patiné ou du bac acier peut être autorisé.

Dans les autres cas, l'aspect des toitures n'est pas réglementé mais elles doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant : une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Concernant les clôtures (article 11.5) :

Les clôtures sont un élément important du paysage. Des règles sont définies afin de garantir une certaine homogénéité du paysage urbanisé, d'éviter sa « fermeture » visuelle aux abords des voies par des systèmes trop hauts ou étanches et de ne pas créer une gêne pour la circulation publique. Ainsi, dans les zones UH et 1AUH, elles sont limitées en hauteur, doivent être constituées de grilles ou de grillages, ou d'un dispositif à clairevoie dont la hauteur ne peut excéder 1,40 m. Pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture peut comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m (qui rentre en compte dans la hauteur maximale de 1,40 m de clôture). A noter qu'en limite des espaces agricoles, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1 m. Les plantations doivent associer plusieurs essences.

Dans les périmètres de bâti patrimonial, les règles sont adaptées pour la préservation des murs et murets, qui constituent des éléments caractéristiques traditionnels de l'habitat ancien.

Dans les zones A et N elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles. Elles doivent permettre le passage de la petite faune, notamment dans les corridors écologiques et les secteurs d'intérêt écologique.

Concernant le traitement des façades, des toitures et des abords des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural, ainsi que les haies, les dispositions du règlement sont complétées par des prescriptions figurant à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2 du dossier de PLU).

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Assurer le stationnement des véhicules généré par une opération immobilière hors des voies publiques.

Mieux prévoir le stationnement des deux roues.

Différentier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les règles de stationnement pour les véhicules automobiles sont distinguées selon la nature de l'opération (vocation d'habitat ou autres) et leur importance :

- en zone UH et 1AUH, le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.
- toutefois, en zone UH et 1AUH, pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé pour toute opération de :
  - 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement,
  - plus de 2 logements :
    - dans les zones UH et 1AUH : 2 places de stationnement par logement dont 1 intégrée dans le volume de la construction,
    - dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.
    - dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.
- pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération est admis (moins de 100m). Cette disposition permet de prendre en compte les caractéristiques d'implantation ou architecturales des bâtis et groupements anciens, qui peuvent rendre impossible l'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et en zones A et N, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Des règles de stationnement sont imposées pour les deux-roues, ceci afin de faciliter leur usage (en zone UH et ses secteurs, et en zone 1AUH), pour :

- les opérations de 4 logements et plus, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,
- les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités économiques, il doit être adapté aux besoins de l'opération.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :
Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines). Développer "la nature en ville". Préserver ou restaurer des continuités écologiques, ainsi que la "nature ordinaire" (« trame végétale »). Contribuer à la qualité du cadre de vie.
DISPOSITIONS PRINCIPALES
Obligation de planter et de réaliser des espaces libres : Le règlement introduit une règle importante pour le maintien des qualités et caractéristiques des zones urbanisées et à urbaniser, et préserver l'équilibre du rapport entre espace bâti et végétalisé : toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part est variable selon les caractéristiques des zones et secteurs : - dans la zone UH : 20% minimum, - dans les secteurs UHv et UHv-oap1 : 20% minimum, - dans la zone 1AUH : 30% minimum. Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies aux OAP. La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites. L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager. Les rives des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.

Les articles 14 (abrogé par la loi ALUR), 15 et 16 du PLU de La Chapelle-Rambaud ne sont pas réglementés.

4. BILAN GENERAL SUR LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

S'attachant à la fois à la cohérence avec le PADD, ainsi qu'au respect des principes d'équilibre définis sous les articles L 101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU de La Chapelle-Rambaud tend vers une utilisation [plus] économe et [plus] équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux.

Compte-tenu de l'histoire propre de la commune et de son développement, dont le résultat est explicité en partie 1 du rapport de présentation, il convient d'apprécier de façon pragmatique et réaliste les dispositions du PLU en matière de gestion économe des sols, compte-tenu par ailleurs du caractère théorique des prévisions quantifiées en la matière.

4.1 Sur le PADD

Comme stipulé sous le chapitre 1 ci-avant, **le PADD,** dans son expression littérale, **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (tels que visés sous l'article L151-5 du Code de l'urbanisme) :

Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont définis, dans l'objectif décliné I.3 du PADD et ses moyens mis en œuvre :

"Repenser le développement futur de l'urbanisation".

L'ensemble du projet communal est fortement orienté vers cet objectif de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui se décline dans le PADD au travers des objectifs déclinés suivants :

"Renforcer la structure bâtie du Chef-lieu au profit de la qualité de vie des habitants de la commune :

- *Y permettre préférentiellement l'accueil des nouvelles populations, des équipements publics et collectifs, ainsi que les éventuels services et commerces de proximité.*
- *Poursuivre l'aménagement et le renforcement de l'armature des espaces publics" (objectif décliné I.1.a).*

"Permettre un confortement contenu des hameaux et groupements de constructions suivants, pouvant générer une légère extension de leur enveloppe urbaine :

- *Tels qu'identifiés par le SCOT du Pays Rochois, aux lieudits "Les Chevaliers", "La Marmotte" et "Les Planelets"…,*
- *En alternative au hameau de "Le Bois", qui ne peut admettre d'extension de l'urbanisation compte tenu de la présence des exploitations agricoles en son sein, aux lieudits "Le Fresnay" et "Le Biollay"…*
- *… et ce, en fonction de leur niveau d'équipement, notamment en matière de desserte, et des sensibilités environnementales, agricoles, paysagères, et patrimoniales présentes en leur sein ou à leurs abords. (objectif décliné I.1.b).*

"Engager et soutenir la diversification du logement en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population. Ainsi, permettre :

- *Le développement d'une petite opération structurante à vocation dominante d'habitat au Chef-lieu et l'encadrer par des dispositions appropriées, de type Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, y promouvoir :*

  - l'habitat collectif et intermédiaire,

  - une part de mixité sociale selon les préconisations du PLH et les orientations du SCOT du Pays Rochois en la matière, notamment en matière de logement abordable,

  - éventuellement les équipements publics et services.
- *Un réaménagement maîtrisé des anciens corps de ferme à destination de l'habitat collectif.*
- *Le développement de l'habitat intermédiaire au sein de l'enveloppe bâti, par un dispositif règlementaire approprié." (objectif décliné I.1.d).*

Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation :

- *Mieux appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants du territoire communal, pour la qualité et l'identité paysagères du cadre communal.*
- *Stopper l'extension linéaire et la dispersion de l'urbanisation constatées aux abords des voies mais aussi des hameaux et lieux d'habitation.*
- *Ne permettre l'extension de l'urbanisation des hameaux et groupements de constructions que dans un objectif de réparation paysagère, notamment afin renforcer la "lisibilité" de leurs franges bâties.*
- *Contenir, pour les besoins du projet de territoire, la consommation des surfaces agricoles et naturelles à 1 ha au maximum, à l'échéance du PLU." (objectif décliné I.3.a).*

4.2 Estimation des besoins en logement et des capacités d'accueil

4.2.1 Estimation des besoins en logement

La volonté de la commune de La Chapelle-Rambaud, issue du travail de diagnostic et de détermination des enjeux exposé en partie 1 du présent rapport de présentation, est inscrite dans le PADD à l'objectif décliné I.1.d : "Engager et soutenir la diversification du logement en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population".

La population légale de la commune, en 2014 (entrée en vigueur en janvier 2017), est de 253 habitants. Avec l'application de la croissance annuelle de 1,2% par an, sur la période 2014-2027, la population sera portée à environ 295 habitants en 2027, soit environ 40 habitants supplémentaires.

Ce taux de croissance démographique est issu des prescriptions du DOO du SCOT. Il s'entend comme une croissance maximale.

Afin d'estimer le besoin en logements que représente cet apport de population, il est nécessaire de prendre en compte un "point mort", permettant d'appréhender les phénomènes sociaux tels que la décohabitation. La méthode utilisée par le SCOT du Pays Rochois a été mobilisée pour La Chapelle-Rambaud. Il est ainsi estimé que :

- 90% des habitants supplémentaires constituent de nouveaux ménages venant s'installer sur le territoire. Pour ceux-ci, l'hypothèse d'une taille de ménages de 2,5 personnes par ménage a été retenue, ce qui porte le besoin en logements pour cette catégorie à 14 logements.
- 10% des habitants supplémentaires constituent des ménages issus de la décohabitation. Pour ceux-ci, l'hypothèse d'une taille de ménages de 1,7 personnes par ménage a été retenue, ce qui porte le besoin en logements pour cette catégorie à 2 logements.

Ainsi, pour accueillir 40 habitants supplémentaires d'ici une dizaine d'années, **près de 16 logements nouveaux doivent être mis en œuvre**.

Perspectives croissance *(sur la base de la taille moyenne de ménage de 2,3)*	**2014**	**2027**
Population	253	295
Taux de variation en % par an	**1,2%**	
Habitants supplémentaires		env. 40
Besoin logements		**16**

A noter que le SCOT estimait, pour la période 2014 – 2029, un besoin de 20 logements pour la commune.

Depuis l'approbation du SCOT, 1 logement a été autorisé (source communale), et de fait environ 19 logements restent à produire, ce qui correspond bien à l'ordre de grandeur de l'estimation des besoins explicitée ci-avant.

4.2.2 Estimation des capacités d'accueil

Les capacités d'accueil du PLU pour l'habitat résultent principalement de la capacité à échéance du PLU, des opérations d'urbanisation des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, et également de celle des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat (zone UH), lesquelles comportent quelques espaces disponibles en « dents creuses ».

La capacité d'accueil des opérations prévues dans le cadre des secteurs d'OAP est assez finement quantifiable, de par la maîtrise de leur programmation au travers des dispositions réglementaires (règlement écrit et OAP), ainsi que de leur mode opérationnel dans lequel la commune sera impliquée. Ce sont d'ailleurs ces secteurs qui permettront une certaine maitrise de la production du logement, en vue du développement de l'habitat permanent, et non de la résidence secondaire. La part de logement social imposée permettra d'assurer au minimum un certain nombre de logement, détaillé ci-après.

Ainsi, sur le secteur concerné par l'OAP 2, sont attendus au minimum **6 logements, dont 2 logements socialement aidés**, définis dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés par le Programme Local de l'Habitat du Pays Rochois.

La capacité issue de l'utilisation des quelques espaces encore disponibles, ainsi que d'opérations éventuelles de rénovation urbaine au sein de la zone urbanisée est, elle, plus difficile à appréhender, cette dernière résultant d'initiatives privées, et dépendante de la mobilisation du foncier par les propriétaires. Il est probable que toutes les "dents creuses" ne soient pas utilisées à l'échéance théorique du PLU. Ainsi, la capacité d'accueil du PLU est estimée avec l'hypothèse du "remplissage" **d'une "dent creuse"** sur les 2 identifiées.

Compte tenu de la taille, du statut et du positionnement géographique de ces dernières, il est en outre probable que leur urbanisation soit à destination de logement individuel. Le PLU est de fait basé sur l'hypothèse qu'une dent creuse correspond à un logement.

Ainsi, au sein de l'espace urbanisé, **1 logement supplémentaire** peut être réalisé, mais sa mise en œuvre reste aléatoire et ne permet pas d'assurer la production du logement attendue et nécessaire pour la commune.

Par ailleurs, et pour répondre aux besoins identifiés, le PLU inscrit quelques secteurs en extension de l'enveloppe urbaine, en vue de la production de logement, et pour environ 1 ha, dont 0,6 ha concernés par l'OAP 2. Les 4000 m² restants devraient pouvoir permettre la mise en œuvre de **5 à 6 logements**, en majorité individuels.

Ces logements individuels représenteront en théorie moins de 40% du parc de nouveaux logements mis en œuvre par le PLU, mais l'urbanisation des dents creuses devrait tout de même permettre la mise en place d'un habitat plus groupé (dispositions règlementaires incitatives).

Enfin, il existe sur le territoire communal quelques bâtiments qui pourraient être réhabilité en vue de la création de nouveaux logements. Ces constructions sont identifiées en tant que "Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination", et leur potentiel total serait de **4 à 5 logements au maximum**.

De fait, au total, le PLU permet, potentiellement, la mise en œuvre d'environ 16 à 18 logements pour les dix années qui suivent son approbation.

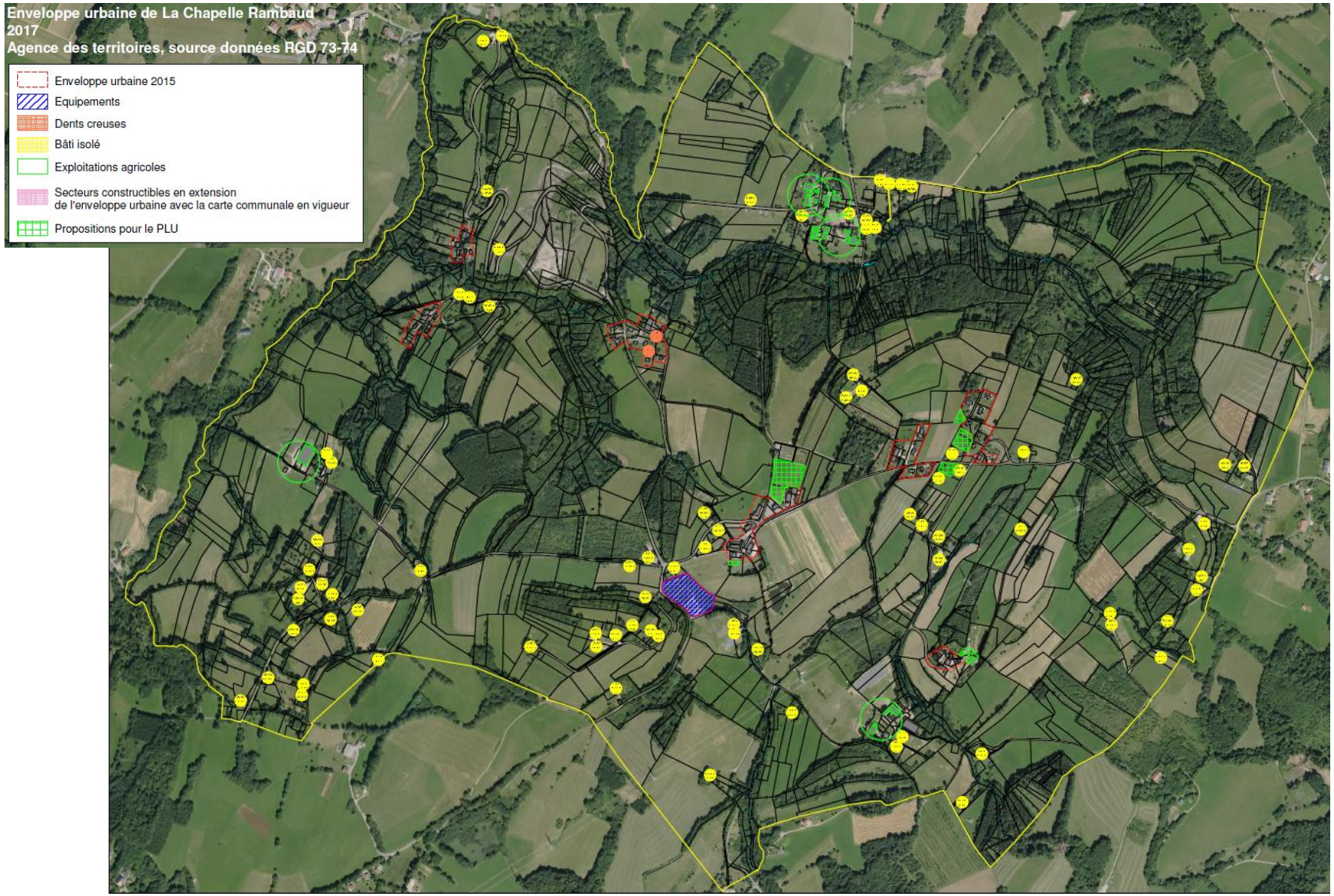
4.2.3 LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays Rochois, dans l'action n°1 de son programme d'actions intitulée "Poursuivre le développement du parc locatif social : territorialiser les objectifs de production", affiche l'objectif pour La Chapelle-Rambaud d'une production de 1 logement locatif aidé sur la période 2013-2018.

Comme vu précédemment, le PLU met en œuvre une OAP à vocation de logement, et les dispositions règlementaires associées devraient permettre la réalisation d'un minimum de 2 logements socialement aidés, dont l'un d'entre eux pourra être un logement locatif aidé.

L'objectif du PLH couvrant la période 2013-2018 sera donc atteint, et le PLU met en œuvre les conditions de la réalisation d'un logement socialement aidé supplémentaire, en vue d'une nouvelle version du PLH à venir en 2019.

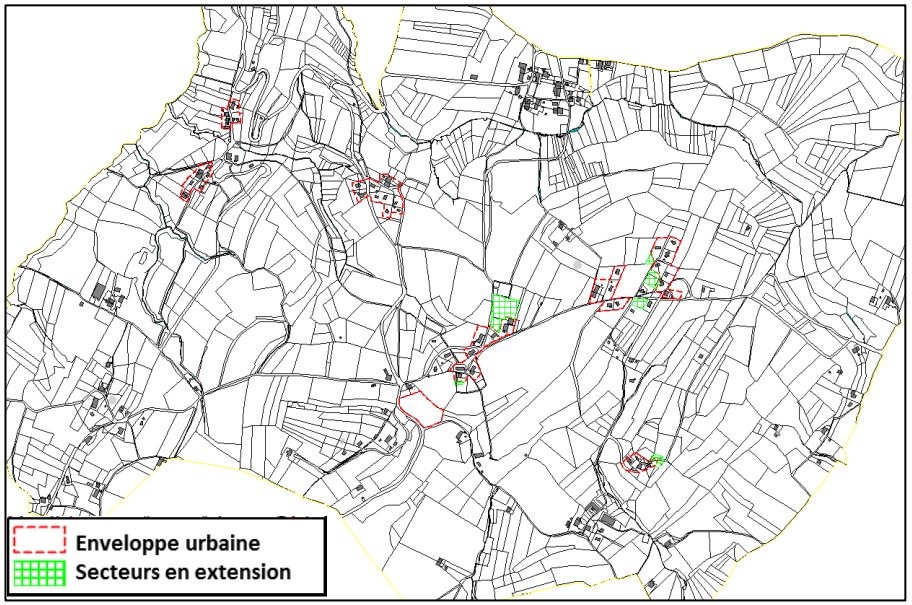
4.2.4 MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



Consommation d'espace à l'échéance du PLU

Comme vu en partie 1 du rapport de présentation, la consommation d'espace entre 2002 et 2016 a été nulle (en termes d'extension de l'enveloppe urbaine). Ainsi, pour estimer la consommation maximale autorisée dans le PLU, le projet est basé sur les objectifs énoncés dans le SCOT du Pays Rochois. Le PADD affiche ainsi l'objectif de " *contenir, pour les besoins du projet de territoire, la consommation des surfaces agricoles et naturelles à 1 ha au maximum, à l'échéance du PLU." (Objectif décliné I.3.a)*", soit un objectif maximal en extension de l'enveloppe urbaine de 1 ha.

Le PLU respecte cet objectif, en inscrivant environ 1 ha en zone UH et 1AUH en extension de l'enveloppe urbaine.



Les secteurs urbanisés ou à urbaniser inscrits au PLU en extension de l'enveloppe urbaine

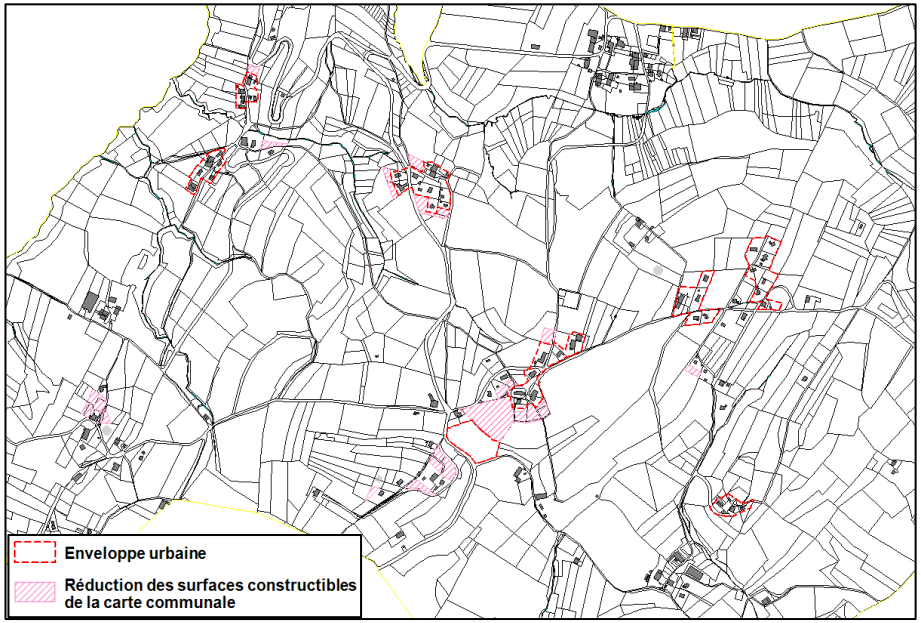
Réduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser du PLU par rapport aux zones constructibles de la carte communale

Le PLU procède à une réduction significative des zones constructibles du fait de la délimitation plus stricte de la zone urbaine et de ses secteurs, au regard de la délimitation de l'enveloppe urbaine, excepté pour le secteur situé au lieu-dit "Le Biollet" qui n'était pas inscrit en zone constructible en raison de la présence des exploitations agricoles, qui aujourd'hui n'existent plus.

Les zones constructibles de la carte communales sont diminuées d'environ 3 ha.

TABLEAU DES SURFACES du PLU :

ZONES ou SECTEURS	SURFACES (en ha)	SURFACE (en %)
UH	5,89	1,37 %
UHv	1,28	0,30 %
UHv-oap1	0,16	0,04 %
TOTAL U	***7,33***	***1,71 %***
1AUH-oap2	0,60	0,14 %
TOTAL AU	***0,60***	***0,14 %***
A	290,53	67,76 %
TOTAL A	***290,45***	***67,76 %***
N	126,44	29,49 %
Nc	3,37	0,79 %
Ne	0,55	0,13 %
TOTAL N	***130,36***	***30,41 %***
TOTAL COMMUNE	***428,75***	***100 %***



Les secteurs restitués à la zone agricole ou naturelle dans le PLU par rapport à la zone constructible de la carte communale.

Optimisation de l'usage de l'espace

Le PLU envisage la réalisation d'environ 16 à 18 logements, sur une surface d'environ 1,1 ha (0,07 ha pour les dents creuses identifiées, et 1 ha pour la consommation d'espace), soit

- une densité moyenne et globale d'environ 16 logements à l'hectare,
- une consommation spatiale moyenne de 611 m² par logement.

4.2.5 SYNTHESE

Le PLU s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace :

- par une limitation à 1 ha, de l'extension de l'enveloppe urbaine,
- par une densité de logements, pour les nouveaux logements, supérieure à celle constatée lors des années précédentes,
- au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation "sectorielles" mises en œuvre,
- par un dispositif réglementaire permettant la réalisation de formes urbaines moins consommatrices d'espace pour l'habitat, mais aussi pour les activités économiques et les équipements, le tout adapté aux caractéristiques du cadre géographique et bâti communal, (notamment articles 6, 7, 9, 10, 11),
- par l'urbanisation prioritaire et l'optimisation des espaces demeurant au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que par une incitation à l'évolution du bâti existant et au renouvellement urbain maîtrisé.

Les grands équilibres entre espaces sont préservés, et même restaurés et améliorés.

Ainsi, le PLU de La Chapelle-Rambaud met en œuvre les moyens incitatifs, voire coercitifs, de consommer "moins et mieux" l'espace.

4ème PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 ENJEU n°1 : Equilibre entre développement urbain de la commune, état de la ressource en général, préservation des espaces naturels, agricoles et des espèces associées

Rappel de l'enjeu environnemental exprimé en conclusion de l'état initial de l'environnement :

- L'équilibre entre le développement urbain de la commune, l'état de la ressource en général et la préservation des espaces naturels, agricoles et des espèces qui y vivent afin de :
  - Préserver un cadre de vie de qualité : protection des espaces naturels, des dynamiques de déplacement des espèces sauvages et de l'agriculture extensive.
  - Maintenir des limites franches entre les espaces urbanisés ou aménagés et les espaces naturels et agricoles, ainsi qu'une certaine unité et simplicité dans l'expression architecturale des constructions pour une meilleure lisibilité du paysage encore rural de la commune.
  - Gérer les risques naturels, notamment liés aux mouvements de terrain et aux inondations : protection des zones humides et des espaces de fonctionnalité des cours d'eau, prise en compte de cette problématique dans les zones urbanisées et d'urbanisation future.
  - Adapter les prélèvements en eau potable à la ressource disponible.
  - Gérer de manière performante les eaux usées afin de limiter l'impact sur les milieux aquatiques.

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La commune de La Chapelle-Rambaud abrite plusieurs zones dont la richesse écologique est reconnue. Il s'agit des ZNIEFF de type I et 2 et des zones humides de l'inventaire départemental, également appelés "réservoirs de biodiversité au sein du réseau écologique".

Ces réservoirs de biodiversité font l'objet de zonages N ou A, doublés de périmètres établis au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, faisant référence aux "secteurs d'intérêt écologique".

Seuls sont autorisés :

- "les travaux, constructions et installations diverses à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune ;
- l'édification de clôtures sous réserve des dispositions des articles 11 et 13 ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.
- <u>En zone N</u> : les coupes, abattages d'arbres et défrichements sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et

aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale".

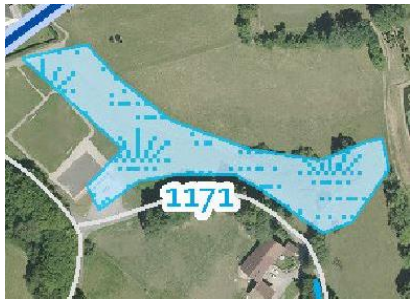
LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont également matérialisées par un zonage N, une trame règlementée au titre de l'article L.151-23 du CU, et des règles spécifiques sont fixées. Seuls sont autorisés :

- "les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les clôtures de type agricole,
- les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- les travaux d'entretien des équipements existants,
- la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages".

Des dispositions visant à assurer leur protection sont également introduites au sein de l'OAP patrimoniale.

Les délimitations des zones humides sont fidèles à l'inventaire départemental réalisé par ASTERS, à l'exception d'une zone : « La Platibre Nord-Ouest » (74ASTERS1171).



Extrait de la carte des « Zones règlementaires et d'inventaire », issue de l'état initial de l'environnement – Zoom sur la zone humide 74ASTERS1171

Extrait de plan de zonage – Zoom sur la zone humide 74ASTERS1171

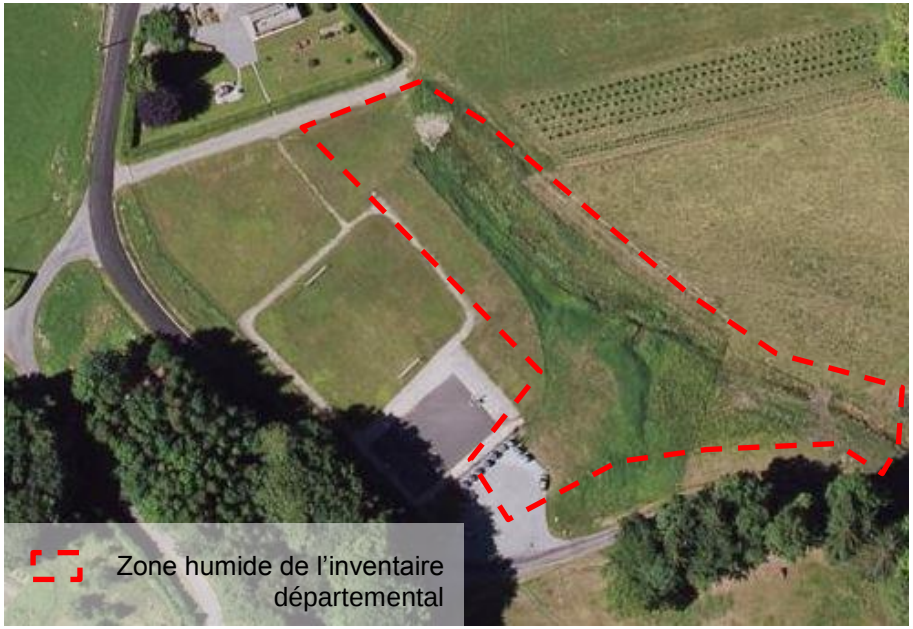
Le premier extrait correspond à la délimitation réalisée par ASTERS et le deuxième au plan de zonage (« Secteur d'intérêt écologique »).

Les différences concernent le secteur Sud-Ouest de la zone humide, correspondant à un secteur remanié, terrassé ou construit utilisé comme parking, comme le montre la photographie satellite ci-après. Ils ont été retirés de l'emprise de la zone humide sur le plan de zonage puisque leur identification spécifique et le règlement associé n'est pas pertinent, la zone étant aujourd'hui détruite.

La partie se trouvant encore sur une zone non anthropisée a quant à elle été identifiée sur le plan de zonage en N avec la trame spécifique "zone humide".

Au regard de cette explication, nous pouvons ainsi considérer que le PLU n'a pas d'impact sur les zones humides.

Extrait orthophotoplan sur le secteur concerné par la zone humide 74ASTERS1171



LES COURS D'EAU ET MILIEUX ASSOCIES

Les cours d'eau et leurs ripisylves sont également considérés comme des réservoirs de biodiversité.

Ils apparaissent également au plan de zonage, leurs berges sont classées en zone N dans leur grande majorité (sur une bande tampon de 5 m) et une trame établie au titre de l'article L.151-23 du CU a été définie ("secteur d'intérêt écologique").

L'article 13 du règlement intègre des dispositions visant à préserver les abords des cours d'eau en zones urbaines (UH et AUH), agricoles et naturelles :

- Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale, à adapter selon les situations topographiques.

L'OAP patrimoniale établit également des prescriptions visant la renaturation des berges des cours d'eau et la protection des éléments végétaux associés.

A noter que toutes ces prescriptions peuvent également trouver leur intérêt pour le déplacement de la faune sauvage et la protection contre les risques naturels.

LES ELEMENTS VEGETAUX LINEAIRES

Les haies bocagères situées en extension des réservoirs de biodiversité et au sein d'espaces agricoles extensifs constituent des espaces refuges favorables aux déplacements de la faune sauvage.

L'identification des éléments linéaires majeurs du territoire communal, conformément à l'état initial de l'environnement (carte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers), au plan de zonage "trame végétale" (établie au titre de l'article L.151-23 du CU), dans l'OAP transversale et les prescriptions et recommandations associées permettent leur protection.

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence d'un axe de déplacement de la faune sauvage, permettant de relier des grands réservoirs de biodiversité à une échelle intercommunale (des Glières au plateau des Bornes-Salève).

Cette continuité écologique a pour support principal, sur la commune de La Chapelle-Rambaud, le bois du grand Nant ainsi que la continuité du Foron de Reignier.

Sur le plan de zonage, cette continuité se situe sur des zones naturelles dont le règlement limite les constructions nouvelles. Au regard des orientations politiques en matière d'habitat, il apparaît peu probable que de nouvelles constructions soient réalisées sur le secteur, ce qui permet ainsi d'en préserver la fonctionnalité.

Par ailleurs, il est important de noter que l'article 11 du règlement relatif aux zones naturelles impose que les clôtures, si clôture il y a, soient constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1 m, donc perméables aux déplacements de la faune sauvage.

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

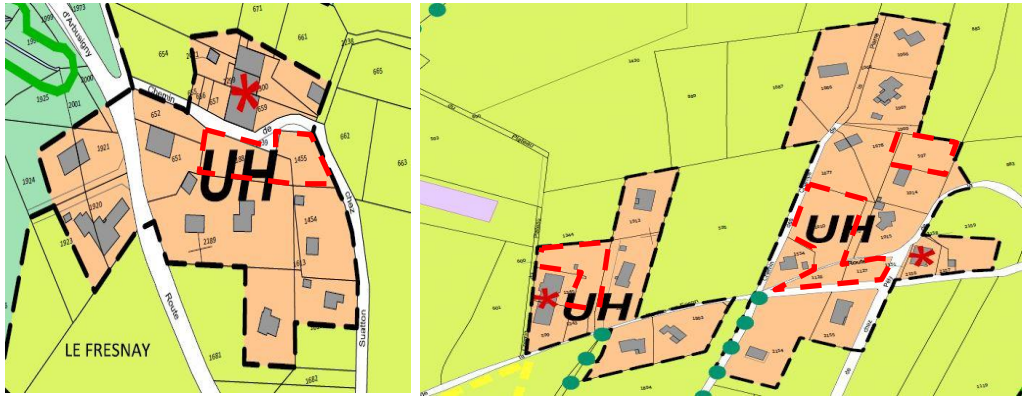
Le PADD du PLU de La Chapelle-Rambaud a annoncé un objectif de **consommation d'espace agricole maximal de 1 ha en extension de l'enveloppe urbaine, en concertation avec les objectifs énoncés dans le SCoT du Pays Rochois.**

Le PLU respecte très largement cet objectif, en inscrivant seulement 1 ha en zone UH et 1AUH en extension de l'enveloppe urbaine.

Aucune des zones d'urbanisation future (1AU) ne se trouve en discontinuité de l'enveloppe urbaine.

De plus, le PLU procède à une réduction significative des zones constructibles du fait de la délimitation plus stricte de l'enveloppe urbaine, avec des extensions structurées autour du Chef-lieu.

Quelques parcelles non bâties ont été intégrées à l'enveloppe urbaine (en UH notamment) dans une optique de « réparation paysagère » et de lisibilité des limites des espaces urbanisés.



Extrait du plan de zonage

Cinq STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ont été identifiés au sein d'espaces agricoles.

Ces STECAL délimitent à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs dans lesquels sont autorisés (article L.151-13 du code de l'urbanisme) :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

L'autorisation d'urbanisme de l'extension des constructions existantes est soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'inscription de ces STECAL permet la gestion des activités économiques agricoles existantes et le règlement écrit de la zone A encadre leurs possibilités de développement. Y sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie ainsi que sous réserve de limiter au strict minimum la

gêne qui pourrait découler des aménagements au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels :

Dans les STECAL n°1, 3 et 4 :

- L'extension de la construction existante, sous réserve qu'elle soit liée à l'activité économique préexistante, qu'elle n'excède pas 150 m² de surface de plancher (SDP), et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- Les annexes fonctionnelles de la construction existante sous réserve qu'elles soient nécessaires et liés à l'activité dans la limite de deux annexes à l'échéance du PLU.

Dans le STECAL n°2 :

- L'extension de la construction existante, sous réserve qu'elle ait vocation d'activité artisanale (comme celle existante), d'activité agricole ou d'entrepôt, qu'elle n'excède pas 150 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- Les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité économique, sous les conditions que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité économique préexistante et que le local n'excède pas 40 m² de SDP, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'activité économique préexistante.

Dans le STECAL n°5 :

- Les nouvelles constructions, sous réserves qu'elles soient liées à l'activité économique préexistante, qu'elles n'excèdent pas 150 m² de SDP totale pour l'ensemble des constructions,
- Les annexes fonctionnelles des constructions nécessaires et liées à l'activité dans la limite d'une annexe à l'échéance du PLU.

Selon l'article 10, la hauteur des constructions et installations, doit être au maximum de :

- 9 m au faîtage pour le STECAL n°1, 3, 4,
- équivalente à celle du bâtiment existant pour le STECAL n°2 (dans un souci d'homogénéisation).
- 6 m au faîtage pour le STECAL n°5.

L'ensemble de ces éléments induit un impact limité du projet de PLU sur les milieux naturels et agricoles, en étant encadré par le règlement du PLU.

L'INTEGRATION DE LA "TRAME VERTE" DANS LES NOUVEAUX AMENAGEMENTS

Ces prescriptions doivent être compatibles avec la fiche action n°3 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale "Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords".

Les recommandations de l'OAP sont :

- "les espèces végétales plantées doivent être adaptées au milieu et locales, les ouvrages (haies, murets, stationnement, toiture, jardins) doivent respecter une logique de perméabilité".

LES FENETRES PAYSAGERES DES ESPACES AGRICOLES STRUCTURANTS

Au niveau de certains espaces agricoles stratégiques en termes d'ouverture du paysage (et ainsi des axes de perception majeure identifiés dans l'état initial de l'environnement), des périmètres au titre de l'article L.151-19 du CU sont établis "Secteur d'intérêt paysager".

Les dispositions qui s'appliquent dans ces périmètres participent à la protection de ces espaces ouverts de nature ordinaire puisqu'elles y limitent les constructions nouvelles autorisées.

Par ailleurs, l'OAP patrimoniale renforce cela via sa fiche action n°2 "Protéger et mettre en valeur le grand paysage". Les recommandations de l'OAP sont :

- "Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.
- Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée."

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALE (OAP PATRIMONIALE)

L'OAP patrimoniale porte sur le paysage et l'environnement au sens large. Il s'agit d'un encouragement à bien faire et elle est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les orientations applicables à certains espaces ou éléments identifiés graphiquement s'articulent parfois avec les prescriptions du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 Code de l'urbanisme.

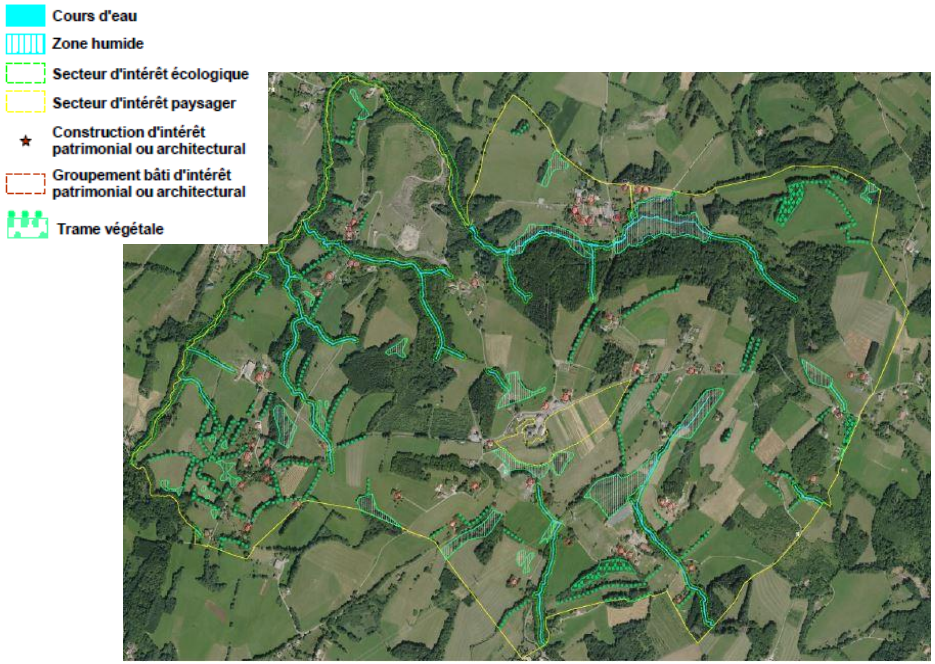
Dans cette OAP, des secteurs sont donc définis pour leur sensibilité écologique ou paysagère.

Il y est notamment demandé de :

- Pour les zones humides : préserver le fonctionnement de l'hydrosystème, ne pas réaliser d'aménagement en amont ou en aval de la zone humide pour ne pas créer de disfonctionnement de l'hydrosystème, préserver les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants.
- Pour les cours d'eau : maintenir ou restaurer le caractère naturel des berges sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges, renaturer les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, maintenir la couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau et des zones humides, choisir des espèces adaptées à l'écosystème en cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau.
- Pour les réservoirs de biodiversité : prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation pour les nouvelles constructions et installation, ou être de nature à les conforter dans leurs fonctions écologiques et leur caractère naturel.
- Pour la préservation de plages agricoles constituant des coupures d'urbanisation : n'admettre les nouvelles plantations qu'en remplacement des plantations existantes et ne perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré dans le choix des espèces, ne pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage lors de travaux et installations autorisés, notamment en ne créant pas de nouveaux points focaux.

Des fiches actions concernant le patrimoine bâti et ses abords (espaces verts, gestion du pluvial) sont également présentes dans l'OAP patrimoniale.

Toutes ces mesures font l'objet d'une cartographie située ci-après :



Carte de l'OAP patrimonial du PLU de la Chapelle-Rambaud. Source : Agence des territoires

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Différents aléas naturels ont été identifiés sur le territoire communal dans le diagnostic environnemental, parmi lesquels figurent les phénomènes de mouvements de terrain et de crues torrentielles.

La gestion raisonnée des eaux pluviales, la préservation des ripisylves et la fonction hydraulique des zones humides sont des enjeux environnementaux forts à prendre en compte dans le présent PLU.

Des prescriptions sont énoncées dans le règlement à l'article 4 sur la desserte par les réseaux eaux usées et eaux pluviales. Il impose notamment

à toute nouvelle surface imperméabilisée (terrasse, toiture, voirie) d'être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales devant être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement, sans excéder 3 secondes par hectare.

Cet article limite l'imperméabilisation des sols et favorise ainsi l'infiltration de l'eau de pluie en imposant, pour toute nouvelle opération, un pourcentage minimum d'espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables :

- dans le secteur UH1 : 60%,
- dans les secteurs UHv et UHv-oap1 ainsi que pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural : 20%,

L'article 13 impose quant à lui l'utilisation de matériaux perméables sur les places de stationnement, sauf contrainte technique.

Les OAP sectorielles n°1 et 2 sont en accord avec l'OAP patrimoniale. Elles intègrent également cet aspect de gestion des eaux pluviales en préconisant le maintien de prés en guise d'aménagement des espaces collectifs et en imposant la construction de parkings avec des matériaux perméables. Elles précisent par ailleurs que ces espaces verts doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales.

L'identification au plan de zonage et la réglementation des zones humides, des ripisylves des cours d'eau et de leurs espaces de fonctionnalité contribuent également à la maîtrise de ces risques naturels.

LES REJETS AU MILIEU NATUREL

Les rejets d'eaux usées ou pluviales peuvent être source de dégradation de la qualité des cours d'eau.

Afin d'éviter cela, le règlement, dans l'article 4, interdit l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales et impose un traitement par décantation et séparation des hydrocarbures en cas de pollution des eaux pluviales.

L'ADEQUATION DU DEVELOPPEMENT AUX CAPACITES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Selon les annexes sanitaires du PLU, sur la commune de La Chapelle-Rambaud, la ressource en eau sera suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs dans une perspective d'au moins 10 ans (détails dans le SDAEP 2014) au regard de la croissance démographique annuelle de 1,2 %.

Le réseau de distribution actuel est suffisamment dimensionné dans les principaux lieux de vie. Ils seront adaptés conjointement au développement de l'urbanisation pour les hameaux.

La couverture et la qualité du réseau incendie devra toutefois faire l'objet d'une modernisation pour respecter la réglementation en vigueur.

2 ENJEU n°2 : Le développement d'une stratégie énergétique globale qui vise à réduire les consommations liées aux transports et à l'habitat

Rappel de l'enjeu environnemental exprimé en conclusion en l'état initial de l'environnement :

- Le développement d'une stratégie énergétique globale qui vise à réduire les consommations liées aux transports et à l'habitat :
  - Structurer et organiser au mieux le territoire pour réduire les déplacements en voiture individuelle et proposer des alternatives en mode de déplacement.
  - Développer des formes urbaines et architecturales peu consommatrices d'énergie et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

ORGANISATION DU TERRITOIRE

Tel qu'indiqué plus tôt, le PADD s'est fixé comme objectif de faire évoluer les modes de déplacements sur la commune de La Chapelle-Rambaud.

Pour cela, le développement de l'habitat doit se faire en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante du chef-lieu. Cette zone accueillera la majeure partie de la croissance par un confortement et une densification du tissu urbain. En complément, le développement des autres lieux de vie (hameaux) se fera de façon plus modérée dans une logique de confortement et de réparation paysagère.

Le règlement et le plan de zonage associé traduisent cela via l'identification de zones d'habitat de densité moyenne :

- Secteur UHv pour le chef-lieu.
- Secteur UH pour les différents hameaux.

Parallèlement, la mixité des fonctions dans le secteur de développement stratégique du chef-lieu doit se renforcer sur la commune de La Chapelle-Rambaud.

Les deux zones d'urbanisation future matérialisées sur le plan de zonage (UHv-oap 1 et 1AUHv-oap 2) se trouvent en extension et en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, à proximité des services présents sur la commune.

L'OAP sectorielle n°1 constitue une extension du chef-lieu permettant le confortement et la valorisation des équipements publics en continuité de l'urbanisation existante.

Quant à l'OAP n°2, elle conforte l'armature urbaine du chef-lieu et permet de promouvoir une offre d'habitat à proximité des équipements publics.

LES MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS

Le projet de PLU favorise, dans ses capacités, l'utilisation d'alternatives à la voiture individuelle en promouvant le développement de transport collectifs ou de transport à la demande mais surtout en assurant la sécurisation des modes de déplacements alternatifs.

Tout d'abord, l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 intègre une desserte sécurisée pour tous les modes de déplacement (cheminement piéton en lien avec les services du chef-lieu) en ayant recours au ralentissement de la circulation automobile.

L'OAP n°2 définit un principe de liaison pour rejoindre le cœur du chef-lieu via des modes de déplacement doux.

Le règlement des zones UH et 1AUH, via l'article 12 "stationnement", favorise également l'utilisation des deux roues (sans préciser s'il s'agit de vélos) en imposant un nombre minimum de place de stationnement à l'intérieur d'un local "spécifique, fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1,5 m² par logement" pour les opérations de plus de 4 logements.

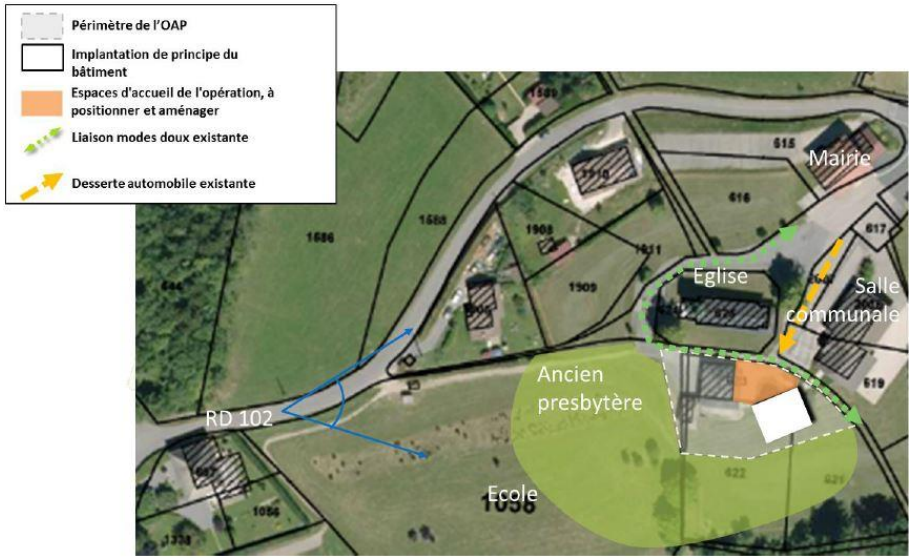


Schéma d'aménagement de l'oap n°1

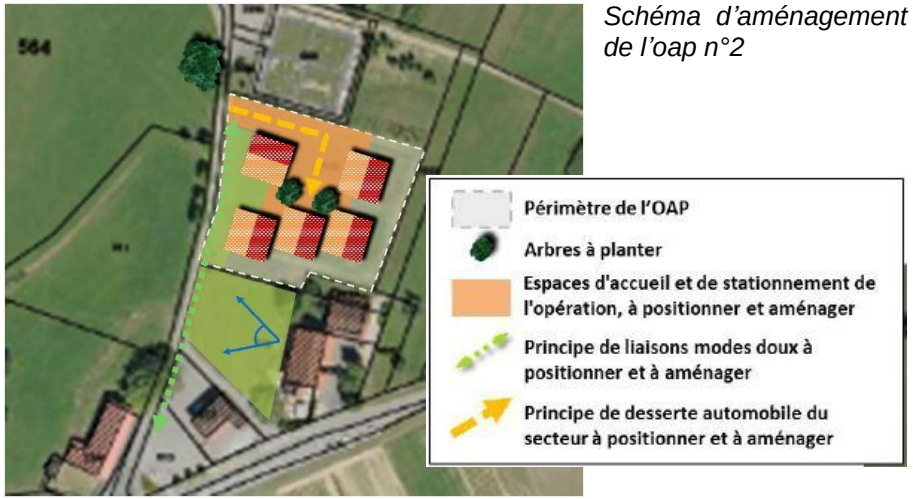


Schéma d'aménagement de l'oap n°2

PERFORMANCES ENERGETIQUES DE L'HABITAT

Le résidentiel, tout comme l'agriculture, est un secteur consommateur d'énergie fossile. La commune permet le développement de formes architecturales économes en énergie ainsi que le recours aux énergies renouvelables.

L'article 11 du règlement sur l'aspect extérieur des constructions ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables (notamment panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques) ni des constructions à énergie positive ou du moins autonomes en énergie : ainsi, « lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. »

Le règlement précise également, qu'en cas d'isolation thermique par l'extérieur, les règles de l'article 6 concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies peuvent être assouplies.

Les constructions passives sont prises en compte dans le règlement. En effet, ce dernier précise dans l'article 8 que l'implantation des constructions est libre sauf si celle-ci gène le fonctionnement d'une maison très basse consommation.

L'article 11 du règlement ne va, quant à lui, pas à l'encontre de l'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture ou au sol. En effet, ces derniers sont autorisés, et doivent respecter « *la pente générale du toit et être intégrés en se substituant à la couverture. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant* ».

Le Code de l'urbanisme permet également aux règlements de PLU d'encadrer les performances énergétiques des constructions dans les articles 15. Pour autant, cette possibilité n'est pas utilisée ici.

5ème PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

0 PREAMBULE

La loi Engagement National pour le Logement, adoptée le 13 juillet 2006, impose la réalisation, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, d'une analyse du PLU au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme[3].

En vertu de l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme, cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'article R.123-2 du CU prévoit que le rapport de présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats » du plan notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

---

[3] *Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1. LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Les mesures de suivi qui devront fournir les éléments pour évaluer le PLU à l'échéance réglementaire de dix ans, seront centrées sur les indicateurs suivants :

THEME	INDICATEUR DE SUIVI/VARIABLE	METHODE	UNITE	SOURCE
Milieux naturels	Evolution de la consommation de milieux naturels	Traitement géomatique simple	Hectares	Commune (PLU/Cadastre)
	Evolution de la superficie d'emprise et linéaire de la trame végétale	Traitement géomatique simple	Hectares et mètres linéaires	Commune (PLU/Cadastre)
Milieux de zone humide	Evolution de la superficie d'emprise des zones humides	Traitement géomatique simple	Hectares	Commune (PLU/Cadastre)
Milieux agricoles	Evolution de la surface vouée à l'agriculture	Traitement géomatique simple	Hectares	Commune (PLU/Cadastre)
	L'évolution de la superficie d'espaces agricoles visés par des périmètres L.151-19°	Traitement géomatique simple	Hectares	Commune (PLU/Cadastre)
Eau	Adéquation entre le développement démographique et les capacités d'alimentation en eau	Calcul simple		Commune
Energie, changement climatique et qualité de l'air	Nombre d'installations productrices d'énergies renouvelables	Questionnaire habitants / Analyse des permis de construire	Nombre d'unités	Commune
Aménagements	Réalisation des études réglementaires	Analyse qualitative des dossiers	Présence/absence	Commune

2. LES INDICATEURS SUR LA SATISFACTION DES BESOINS RELATIFS A L'HABITAT, LES ACTIVITES ECONOMIQUES, LA MOBILITE

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Evolution démographique moyenne annuelle et rapport avec les capacités d'accueil prévisionnelles. Rapport avec les objectifs du PLU	Analyse sur la base du recensement complémentaire INSEE. Source commune.
PRODUCTION DE LOGEMENTS ET TYPOLOGIE	Nombre total de logements créés (logements livrés, ayant fait l'objet de déclaration d'achèvement de travaux). Répartition des logements créés par types, et part dans la production totale : - collectifs, - « intermédiaires », - individuels « purs ». Rapport avec les objectifs du PLU et SCOT.	Analyse sur la base des recensements complémentaires et des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune.
LOGEMENTS SOCIAUX	Production de logements locatifs sociaux créés. Rapport avec les objectifs du PLU et PLH	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune et Comité Local de l'Habitat de la CCPC (prévu dans le cadre du suivi PLH).
ACTIVITES ECONOMIQUES	Emplois générés (si disponible). Mobilité domicile-travail (si disponible).	Autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune. Si disponible, analyse sur la base du recensement INSEE : - nombre d'emplois créés depuis le dernier recensement, - rapport des actifs travaillant dans la commune, - moyen de transport utilisé pour les déplacements domicile-travail.

3. LES INDICATEURS SUR LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
OCCUPATION DES "DENTS CREUSES"	**« Dents creuses » identifiées en zones UH et ses secteurs.** Nombre de « dents creuses » comblées. Logements construits, type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif). Densité observée pour l'habitat : surface du terrain d'assiette des opérations et rapport au nombre de logements. Nombre de m² d'équipements publics et d'intérêt collectifs et nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs, de loisirs…).	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune. Analyse cartographique de l'évolution de l'enveloppe urbaine sur la base du cadastre et photo aérienne (si disponible). Source commune, RGD74, cadastre.
SUIVI DU RENOUVELLEMENT URBAIN (REHABILITATIONS, CHANGEMENTS DE DESTINATION, DIVISIONS FONCIERES…) :	**Terrains déjà bâtis en zones UH, UE :** Nombre de logements construits, type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif). Densité observée pour l'habitat : surface du terrain d'assiette des opérations et rapport au nombre de logements. Nombre de m² des activités économiques et nature des activités (bureaux, commerces, artisanat…). Nombre de m² d'équipements publics et d'intérêt collectifs et nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs, de loisirs…).	
SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ZONES A URBANISER	**Zones 1AUH et 2AU :** Nombre de logements construits, type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif). Densité observée pour l'habitat : surface du terrain d'assiette des opérations et rapport au nombre de logements. Nombre de m² des activités économiques et nature des activités (bureaux, commerces, artisanat…). Surface de terrain occupé et disponible en zone UX. Nombre de m² d'équipements publics et d'intérêt collectifs et nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs, de loisirs…).	
MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	Espace consommé par logement, comparaison avec la période 2002-2016. Rapport avec les objectifs quantifiés du PLU.	