

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# LA CHAPELLE-RAMBAUD

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P L U

## Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles



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°5-1**

## SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES :	4
- OAP n°1 :	5
- OAP n°2 :	6

# PREAMBULE

## Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".*

- **SUR LE FOND...**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce N°2).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

- **SUR LE CONTENU...**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

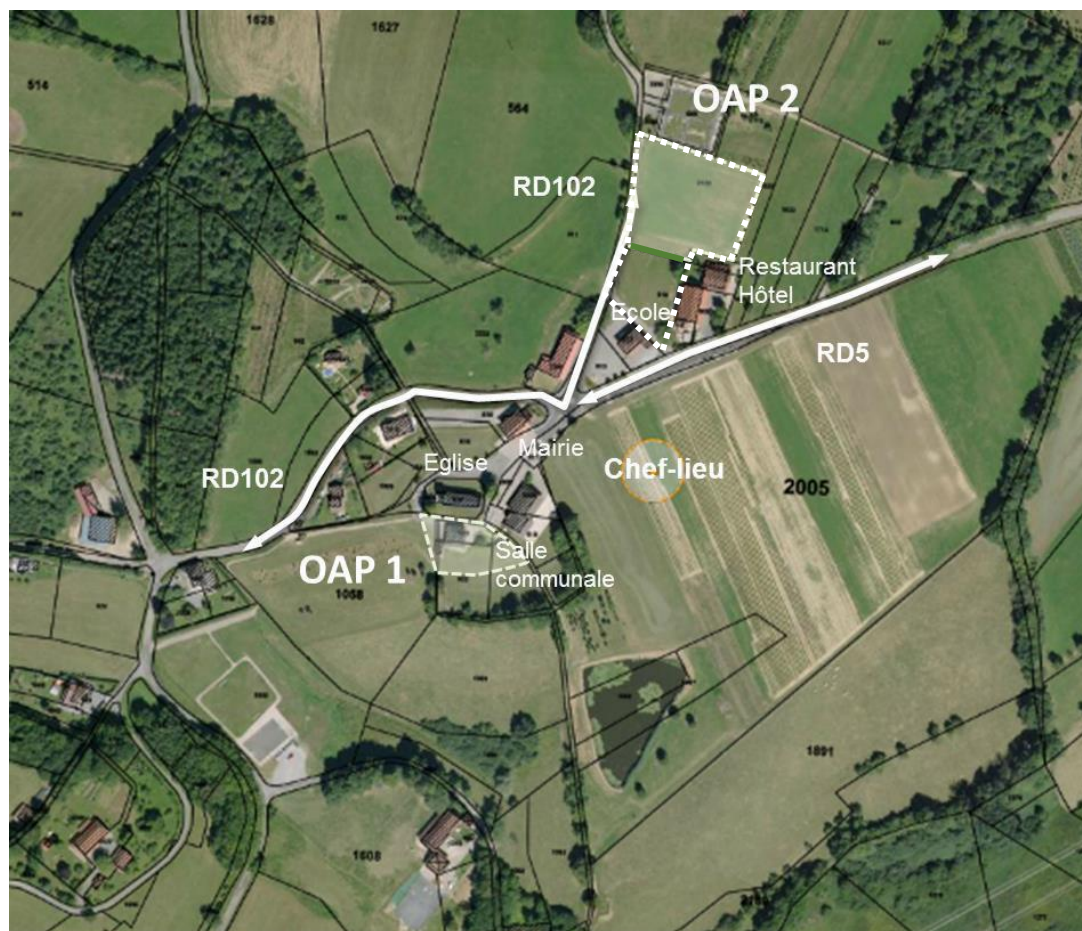
Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

- **SUR LA FORME...**

*"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".*

**Le PLU de LA CHAPELLE RAMBAUD comprend deux OAP sectorielles, numérotées de 1 à 2.**

## LES 2 OAP SECTORIELLES DU CHEF-LIEU : OAP n°1 et OAP n°2



## OAP 1 – LE CHEF-LIEU

### Le site

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 :

- 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.

## OAP 2 – LE CHEF-LIEU

### Le site :

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 :

- 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.

**Legend:**

- Périmètre de l'OAP
- Implantation de principe du bâtiment
- Espaces d'accueil de l'opération, à positionner et aménager
- Liaison modes doux existante
- Desserte automobile existante

**Map Labels:**

- Mairie
- Eglise
- Salle communale
- Ancien presbytère
- Ecole
- RD 102

**Parcel Numbers:** 1586, 1588, 1903, 1909, 1910, 1911, 615, 616, 617, 619, 622, 621, 1054, 1338, 1339, 1589.

## OAP 2

---

### Les principes d'aménagement :

#### Accès et desserte motorisés :

- Au regard de la topographie, l'accès au site doit être positionné et aménagé à partir de la RD102, en limite Nord du site.
- Cet accès doit être sécurisé par l'aménagement sur la RD102 d'une zone de ralentissement de la circulation automobile et permettre une liaison piétonne sécurisée, notamment en direction de l'école.
- Une voie unique de desserte doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération d'habitat et il doit être recherché une limitation de son emprise.

#### Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
  - en accompagnement de la voie de desserte créée,
  - en lien avec les équipements environnants.

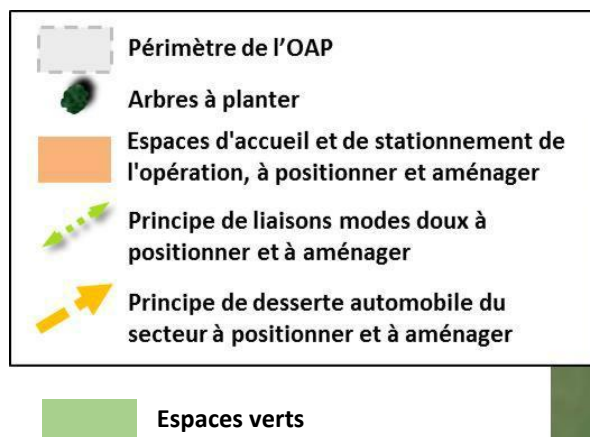
#### Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
  - une implantation en "plot" ou en groupement de constructions et, de manière dominante, parallèlement ou perpendiculairement à la pente naturelle du site,
  - une organisation optimisée du stationnement extérieur.
- Les volumétries des constructions ne peuvent excéder RDC/RDCS+1+C\*.

\*RDC/S = rez-de-chaussée / surélevé  
 1,2... = nombre d'étages  
 C = comble

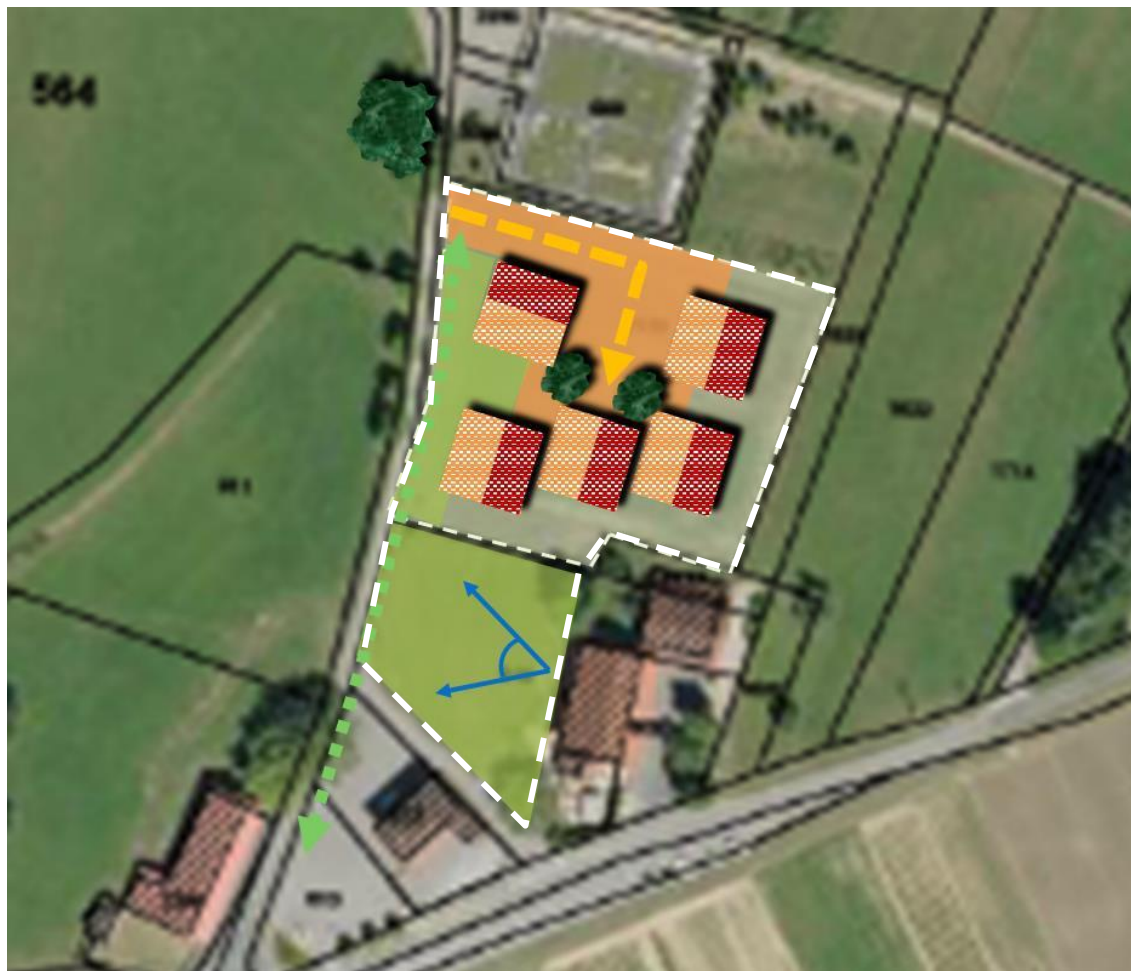
## OAP 2

Croquis et légende opposables :



## OAP 2

Croquis non opposable :



## OAP1&2

### Les principes d'aménagement :

#### Architecture et performances énergétiques :

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune.

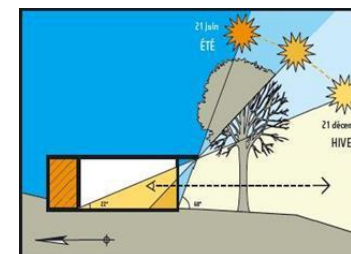
Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés, tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

#### ■ **Dispositions concernant les toitures** (conformément aux dispositions du règlement du PLU) :

- Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes de la future opération de construction et de la volonté collective, les constructions doivent, dans leur ensemble, comporter des toitures à pans et une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée.
- Une part de toitures plates ou à faible pente peut être admise dans le cas de constructions annexes ou comme élément de liaison entre deux constructions principales. Dans ces cas, elles doivent être végétalisées.
- Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.
- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :
  - ✓ dans le cas de toiture à pans, partiellement intégrés dans le plan du pan concerné,
  - ✓ dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions depuis l'espace public de proximité.

#### ■ **Dispositions concernant les façades :**

- Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.
- Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.
- Une intimité des pièces de vie doit être recherchée pour tout logement mitoyen en RDC des constructions.



Source : *Habiter en montagne, référentiel d'architecture* (PNRV ; PNRC CAUE 38,73)

## OAP 2

---

### Les principes d'aménagement :

#### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Les espaces collectifs libres de tout aménagement doivent être maintenus en simples prés en rapport avec l'environnement agricole à proximité. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu « habité ».
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.
- Les clôtures des constructions ne sont pas obligatoires et elles ne relèvent pas des pratiques en milieu rural. Toutefois, si elles existent, elles doivent être de type agricole.
- Une part des besoins en stationnement des constructions doit être incluse dans le volume de la construction afin d'étendre les surfaces de pleine terre, ou être couverte afin de préserver la qualité paysagère du site.
- L'opération d'habitat doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

## OAP1&2

---

### Le programme des opérations :

- L'opération doit permettre la réalisation :
  - pour l'OAP 1, d'un point de restauration scolaire et d'une petite bibliothèque.
  - pour l'OAP 2, de 12 logts/ha en habitat intermédiaire, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.