

CHABRELOCHE



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de
Présentation



U.

L.

P.

Introduction	2
1. DIAGNOSTIC	3
• Développement démographique	4
• Développement économique et services	5
• Aménagement de l'espace	6
• Equilibre social de l'habitat	7
• Transports	8
• Equipements	9
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10
• Morphologie du site	11
• Contexte climatique	12
• Risques et nuisances	13
• Sites et milieux sensibles	16
• Paysage	17
• Occupation du sol	18
3. CHOIX RETENUS	19
• Cohérence entre les différents documents du PLU	20
• Etablissement du PADD	21
• Motifs de la délimitation des zones	22
• Motifs des règles applicables	23
• Motifs des orientations d'aménagement	30
4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	32
• Incidences du PLU sur l'environnement	
• Prise en compte de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur	

SOMMAIRE

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

Le POS de la commune de CHABRELOCHE a été approuvé le 16/06/1984.

Il a été modifié trois fois :

- 23/08/1985
- 15/12/1986
- 21/09/1987

La révision générale n°1 a été approuvée le 22/04/1994.

Depuis, 2 modifications ont été approuvées les :

- 09/10/1998
- 03/12/1999

La révision générale n°2 valant élaboration du PLU a été prescrite le :

- 10 juillet 2003

Les objectifs de la révision n°2 du POS, contenus dans cette délibération, sont les suivants :

- redéfinir l'affectation de certaines parties du territoire communal, et répondre aux souhaits de certains propriétaires privés
- répondre également à la demande de terrains constructibles, soulignant que le conseil va engager la deuxième tranche du dernier lotissement dont la première tranche a connu un vif succès en tout juste 1 an
- aménager une partie de la commune non encore exploitée et très sollicitée de part sa situation géographique

Le Conseil Municipal a débattu des Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans sa séance du :

- 22 juillet 2005

Le Conseil Municipal a Arrêté le Projet de PLU lors de sa séance du :

- 27 juillet 2006

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES

LOI MONTAGNE

Article L145-3 du Code de l'Urbanisme

Le PLU prend en compte la préservation des terres nécessaires au développement des activités agricole, pastorale et forestière :

- création d'une zone Agricole inconstructible A permettant l'exploitation agricole des terrains et le développement de l'activité d'élevage notamment
- création d'une zone Agricole Constructible Ac permettant la construction et le développement des bâtiments d'exploitation agricole en fonction des projets connus des exploitants agricoles
- création d'une zone Naturelle N permettant l'exploitation forestière, la création et le développement de constructions liées à l'activité forestière, mais également la protection des sites naturels

Les projets de développement de la construction, et notamment les zones à Urbaniser à vocation d'habitat (AUh), sont réalisés en continuité des espaces urbanisés actuels par rapport :

- au Bourg pour les zones Uh périphériques
- aux villages pour les zones englobant les constructions existantes et proposant quelques extensions possibles
- aux hameaux situés dans l'espace agricole et naturel par un classement en zone Uh

La justification de la continuité de l'urbanisation est présentée dans le chapitre "choix retenus, motifs de la délimitation des zones et motifs des règles applicables" dédiés à chaque secteur.

DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

La commune de CHABRELOCHE n'est pas concernée par l'aire d'un Schéma de Cohérence Territoriale, ni par celle d'un Schéma Directeur.

Elle n'est pas soumise à une Directive Territoriale d'Aménagement.

Elle n'est pas située à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune fait partie du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez.

La charte du Parc préconise une meilleure maîtrise de l'urbanisation, une mise en valeur des espaces d'intérêt paysager et l'amélioration de la qualité et de la cohérence des aménagements.

Ainsi, le PLU est compatible avec cette charte dans la mesure où :

- l'urbanisation est maîtrisée par la mise en place dans le PLU de zones à Urbaniser organisées par des Orientations d'Aménagement qui permettent une cohérence des aménagements
- les espaces sont mis en valeur par la préservation des espaces naturels et agricoles et plus particulièrement par l'identification et la protection des paysages ouverts au pourtour des villages étouffés par les boisements de résineux
- le PLU définit par ailleurs les critères des aspects extérieurs des constructions en interdisant notamment les styles architecturaux de régions différentes

Elaboration du PLU
Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

HISTORIQUE DE LA CRÉATION DE LA COMMUNE

Ancien hameau d'Arconsat, Chabreloche fut érigée en commune le 31 mars 1876. Mieux située qu'Arconsat, Chabreloche draine les habitants des hameaux bordant la Durolle. En 1871, 800 habitants résidaient dans le bourg ou ses proches environs. Les équipements se multiplient : marché, bureau de poste, écoles, église. Mais le véritable essor est marquée en 1877, par l'ouverture de la gare sur la nouvelle voie ferrée reliant Thiers à Saint Etienne. Dès lors la commune n'a cessé de croître.

On explique le nom de la commune par une légende plus pittoresque qu'authentique : lorsque Mandrin vient à Thiers, il s'arrêta dans le village et, réclamant à déjeuner, il s'enquit de ce qu'on pouvait lui servir. « De la Chabre (chèvre) et de l'Oche (Oie) lui répondit l'aubergiste. Va pour la Chabre et l'Oche répartit le Brigand ». Depuis ce jour, le lieu fut ainsi baptisé.

**Elaboration du PLU
Commune de CHABRELOCHE**

RAPPORT DE PRESENTATION

1. DIAGNOSTIC

CHABRELOCHE est située à l'extrême Est du département du Puy de Dôme, à la frontière entre la région Auvergne et le Rhône Alpes

Le territoire communal qui s'étend sur 961 ha, est composé d'une dizaine de villages et du centre Bourg de Chabreloche. La commune est la plus petite de la communauté de communes de la Montagne Thiernoise, mais sa situation sur le passage de la RN89 et de l'A72 lui à permis de se développer.

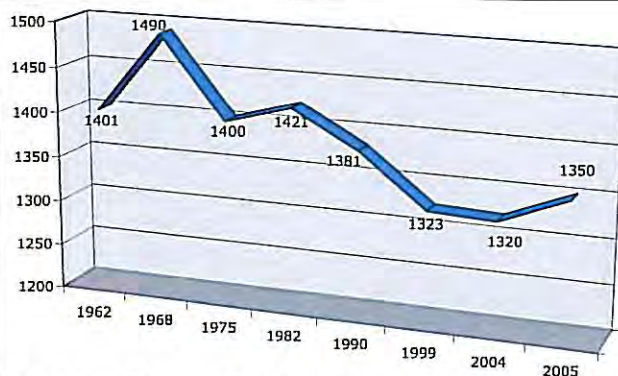
LA SITUATION ACTUELLE

Entre 1968 et 1999 la population communale a diminué de 5% environ. La forte augmentation entre 1962 et 1968 correspond à l'implantation de l'entreprise Couzon. Depuis 1982 la coutellerie est en perte de vitesse dans le secteur, ce qui explique la baisse de la population sur cette période. Depuis 1990 la population est relativement stable puisqu'en 2004 il y aurait 1320 habitants comme en 1999.

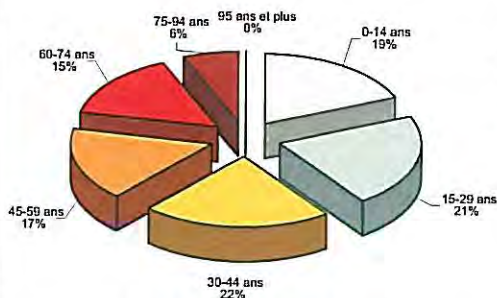
Entre 1982 et 1999 le solde naturel est positif mais ne compense pas le solde migratoire.

36 % de la population a aujourd'hui moins de 30 ans et 27 % plus de 60 ans. La population de la commune est vieillissante. En effet entre les deux graphiques, le pourcentage des 45-95 ans augmente. Il passent de 37 % en 1990 à 47% en 1999.

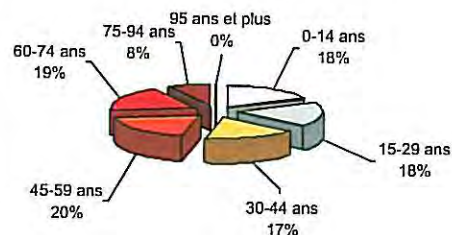
Malgré une situation démographique mitigée, la commune fait l'objet de nombreuses demandes en matière de terrains à bâtir ou de constructions à rénover. C'est pourquoi le PLU permet l'accueil de nouveaux habitants dans un bourg pourvu en commerces et services d'une façon satisfaisante.



Evolution démographique entre 1962 et 2005



Répartition de la population par âge en 1990



Répartition de la population par âge en 1999

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Malgré cette situation contrastée, les dernières tendances de la période 1999 à 2005 montrent des perspectives de rajeunissement de la population.

Un des objectifs de la commune dans le PLU étant l'accueil de nouveaux habitants, il paraît opportun de prévoir une croissance démographique potentielle mais limitée.

Le seuil de 1600 habitants correspondant à une centaine d'habitants supplémentaires par rapport à la population de 1968 peut constituer la limite maximum à ne pas dépasser dans les 10 ou 20 ans à venir.

La croissance de population entre 2004 et 2005 correspond en grande partie à une évolution positive du solde migratoire, ce qui montre l'attractivité qu'exerce la commune.

➤ Les possibilités de constructions et de réhabilitation prévues dans le PLU permettent de limiter la croissance démographique à un seuil d'environ 1600 habitants.

Elaboration du PLU
Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

1. DIAGNOSTIC

• Développement démographique

Aujourd'hui d'environ 1350 habitants, l'objectif du PLU est d'atteindre un seuil maximum d'environ 1600 habitants dans les 10 ou 20 ans à venir.

Le PLU définit donc les secteurs constructibles en conséquence afin de garantir cet objectif.

LA SITUATION ACTUELLE

• Activité agricole

Il ne reste que 4 agriculteurs sur la commune
MCOSTE à MONTSUCHET
MDAUPHAN à La POMMERETTE
MPASQUET à COMBRE
MTRIOUILLER à RICHARD

Les secteurs Nord et Sud de la commune sont dédiés à l'activité agricole vouée à l'élevage quasi exclusivement. On compte deux poulaillers industriels au nord de Chabreloche. Les terres agricoles sont en grande partie louées.

• Activité forestière

La grande majorité des propriétés forestières sont privées et exploitées.

Il y a très peu de forêt soumise à l'ONF sur la commune.

Le hameau des Suchères accueille une exploitation forestière avec scierie, ce qui constitue une activité économique intéressante pour la commune.

• Activité commerciale et services

L'activité commerciale est relativement importante sur la commune :

tous commerces avec souvent 2 boutiques par catégorie, vêtements, coutellerie
3 restaurants dont 2 hôtels
2 bars
7 professions libérales (médecin, kiné, pharmacie, dentiste...)
11 artisans : 2 garages autos, 1 garage motos, 1 station service ...

Au niveau des services :

1 école maternelle et primaire avec un effectif de 120 élèves répartis en 6 classes. Service de cantine et de garderie assuré.

bureau de poste
un service bancaire
mairie

• Activité touristique

1 gîte à Combre

Aujourd'hui le secteur est en difficulté

En matière d'équipements sportifs ou de loisirs on recense une installation sportive couverte avec mur d'escalade évolutif, un terrain de tennis de plein air, un terrain de foot et des sentiers de randonnée balisés.

EXPRESSION DES BESOINS

En matière d'activités économiques, la zone de la Monnerie - Le Montel emploie environ 600 personnes, ce qui génère des retombées pour chacune des communes de la communauté de la Montagne Thiernoise.

➤ **Il n'y a donc pas de projet de zone d'activités sur le territoire communal de Chabreloche**

L'activité locale de commerces, services et artisanat est implantée au cœur du bourg. Les besoins en développement sont limités, mais ils seront possibles dans les secteurs déjà urbanisés de Chabreloche.

➤ **Les activités commerciales, de services et artisanales sont autorisées dans les secteurs urbanisés**

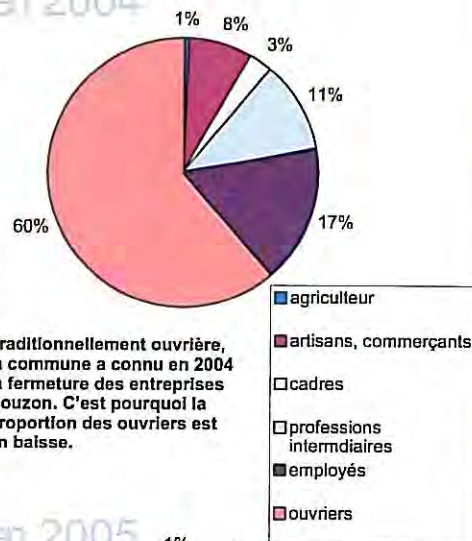
En ce qui concerne le développement des activités de loisirs, les équipements actuels de terrains de sports sont suffisants.

➤ **Il n'est pas prévu de développement des espaces voués aux activités de loisirs**

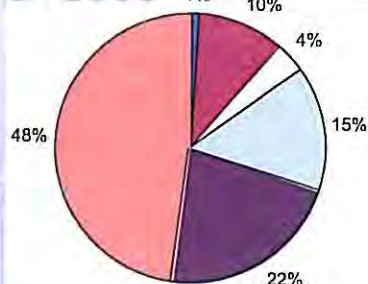
L'activité agricole est à préserver. Le PLU définit les conditions de cette préservation, avec la localisation des espaces agricoles protégés du développement de l'urbanisation, et les emplacements possibles de développement des constructions agricoles dans des espaces non gênants pour les habitations.

➤ **Préservation de l'activité agricole dans le PLU**

en 2004



en 2005



Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

1. DIAGNOSTIC

• Développement économique et services

La commune fait partie de la Communauté de communes de la Montagne Thiernoise et bénéficie à ce titre du développement de la zone d'activités de la Monnerie, située à environ 6 kilomètres à l'Ouest du Bourg de Chabreloche.

Les activités présentes sur le territoire communal concernent principalement le commerce et les services, ainsi que l'artisanat local et l'activité agricole.

Les besoins en matière d'activité économique sont donc pourvus par la zone de la Monnerie.

Les activités de commerces et de services présentes dans le bourg correspondent non seulement aux besoins des résidents de la commune, mais aussi à ceux des communes environnantes qui ne sont pas équipées : Arconsat, Viscomtat principalement.

La fermeture d'une usine de coutellerie située au cœur du Bourg permettra la reconversion du site gérée par la communauté de communes.

SITUATION ACTUELLE

Le développement récent de l'urbanisation s'est fait principalement à l'entrée Ouest du Bourg de Chabreloche, dans le secteur de Richard. Ces aménagements sous forme de lotissement ont été réalisés par la commune qui a pu maîtriser en grande partie le coût du foncier.

D'autres constructions se sont faites d'une manière individuelle, en fonction des opportunités, et en respectant le POS en vigueur.

L'espace interne du bourg de Chabreloche a également fait l'objet de rénovations d'anciens bâtiments.

Les villages de Richard et de Combre, par leur situation exceptionnelle sur un coteau, exposé au Sud et à proximité immédiate du Bourg, ont eux aussi connu un développement relativement important. Ils viennent de faire l'objet du raccordement au réseau d'assainissement collectif très récemment (courant 2005).

Les espaces naturels de la commune ont été préservés de l'urbanisation, à l'exception de quelques constructions anciennes dans la vallée de la Durolle. Les villages du Sud du territoire, Le Lac, Les Issards et Montsuchet, connaissent quant à eux un développement limité, à l'exception de la partie située entre le Lac et les Issards qui a accueilli quelques constructions récentes compatibles avec le POS.

EXPRESSION DES BESOINS

Différents secteurs de développement de l'urbanisation sont prévus au PLU. Ils sont décrits dans le Rapport de Présentation dans le chapitre consacré à la justification des choix de délimitation des zones, de règlement et de détermination des orientations d'aménagement.

Plusieurs types de terrains sont nécessaires à ce développement.

Il s'agit tout d'abord des secteurs à développer situés dans l'enveloppe actuelle du Bourg :

- ▼ La Croix du Poyet
- ▼ Le Stade
- ▼ Reconversion de l'ancienne usine

Ensuite, les secteurs à développer en tant que nouveaux quartiers à l'Ouest du Bourg :

- ▼ Renard
- ▼ Le Seitol
- ▼ La Goutte du Mouchon
- ▼ Saint Joanis

Par ailleurs, la commune souhaite préserver plusieurs espaces :

- ▼ La Vallée de la Durolle
- ▼ La Vallée du Sabot
- ▼ Les parties montagneuses du sud du territoire
- ▼ L'espace agricole
- ▼ L'espace forestier exploité en tant que tel

Espace agricole

L'espace agricole est bien structuré car il a bénéficié du remembrement partiel réalisé lors de la construction de l'autoroute A72 et publié en 1989.

Les agriculteurs exploitant des terrains sur la commune souhaitent conserver l'espace agricole actuellement cultivé.

Le développement de l'urbanisation se fera sans impact important sur les surfaces agricoles.

Espace forestier

La forêt est en grande partie exploitée sur le territoire communal.

Cependant, certains boisements ont tendance à se rapprocher des villages, notamment dans la partie Sud de la commune.

Le PLU prévoit les mesures nécessaires à la préservation d'un espace ouvert au pourtour des villages en interdisant la replantation après coupe dans un périmètre clairement défini.

La réglementation des boisements, instaurée en décembre 2000 prévoit des secteurs comportant des parcelles à reconquérir, mettant en évidence le problème de fermeture du paysage. Le PLU confirme donc la volonté de la commune de préserver ces espaces ouverts.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

1. DIAGNOSTIC

• Aménagement de l'espace

Développer certains secteurs dans l'enveloppe du bourg

Développer certains secteurs à la périphérie Ouest du bourg

Préserver plusieurs espaces naturels et agricoles

SITUATION ACTUELLE

• RYTHME DE CONSTRUCTION

La densité de la population est actuellement de 138 habitants au km². Il y a en moyenne 4 ou 5 constructions neuves par an mais le nombre de rénovation est plus important que le nombre de constructions neuves. Le nombre important de rénovation est principalement lié aux aides de rénovation des façades accordées.

Une proportion de 85% de résidences principales et 9 % de logements vacants. Ces chiffres sont à nuancer, en effet il n'y a pas de logement vacant dans le secteur pavillonnaire. Les logements vacants sont localisés dans le bourg.

Les opérations récentes de création de logements ont constitué des succès importants dans le développement de la commune.

Ainsi, pour la première tranche du lotissement du Plateau de Richard, 14 lots se sont vendus en 3 ans, sur un total de 15. La deuxième tranche en cours d'étude devrait connaître un succès comparable.

Auparavant, la commune a connu entre 1978 et 1985 un rythme important de construction avec la réalisation du lotissement Le Marais dans le Bourg.

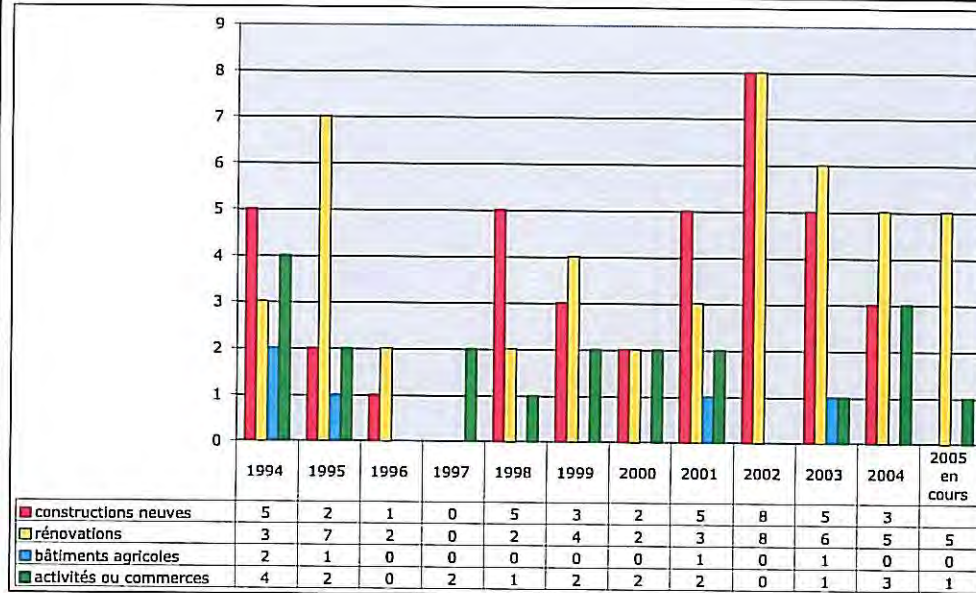
Une opération exemplaire de logements sociaux a été réalisée en 1966 et 1967, avec le quartier du Seitol, pour lequel les locataires ont depuis racheté leur logement.

• UNE COMMUNE DOTE DE NOMBREUX LOGEMENTS SOCIAUX

La proportion des locataires (relativement importante pour une petite commune rurale) représente 28 % du parc locatif. En 1999, le logement HLM représentait 20 % des logements locatifs.

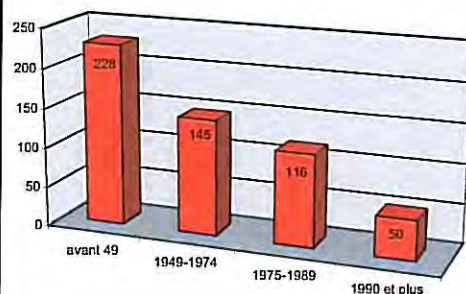
Depuis la proportion est en augmentation. L'OPAC possède 39 logements qui vont du T1 au T5. La commune a réalisé 20 logements de type sociaux entre 1993 et 2005. 11 logements sociaux privés ont été également recensés. Bien que non soumise aux dispositions de la loi SRU en matière de quotas de logements sociaux, la commune de Chabreloche est dotée d'un parc important.

Au total, 70 logements sociaux recensés, ce qui représente une proportion de 14%, chiffre remarquable pour une commune de 1320 habitants, non soumise aux quotas de la loi SRU.



• QUALITE DES LOGEMENTS

Une majorité des logements ont été construits avant 1949. Ce sont des logements anciens mais qui sont confortables puisque moins de 3 % des logements n'ont ni douche ni baignoire et 70% ont le chauffage central. Les logements récents ne représentent que 9 % du parc. 63 % des logements sont occupés depuis plus de 9 ans. Peu de nouveaux arrivants puisque seulement 8 % des logements sont occupés depuis moins de 2 ans. Ce sont les logements de type locatif et en particulier HLM qui connaissent la stabilité la plus faible. Le HLM ne représente qu'une étape pour un ménage dans la recherche de son logement. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours sur le territoire de la Communauté de Communes de la Montagne Thiernoise conforte le souhait des élus de permettre une amélioration de la qualité de l'habitat dans le secteur.



• LE COUT DU FONCIER

Actuellement le prix du terrain à bâtir est de 9 à 10 Euros le mètre carré.

L'évolution récente, et notamment la mise en place des deux tranches du lotissement du Plateau de Richard ont tendance à faire augmenter les prix des terrains.

EXPRESSION DES BESOINS

L'objectif principal du PLU de Chabreloche est de répondre à une triple demande en matière de logements :

- logements locatifs : appartements et maisons individuelles
- maisons de village
- constructions neuves de type "lotissement"

Dans cette optique, le PLU prévoit différents types de zones permettant de répondre à cette demande variée afin de garantir le développement équilibré des différents types de logements.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

1. DIAGNOSTIC

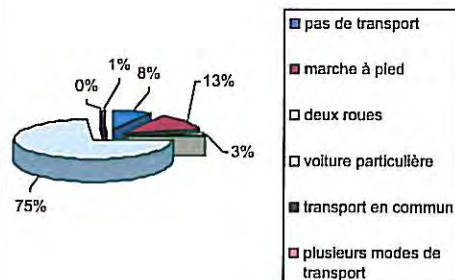
• Equilibre social de l'habitat

Chabreloche est pourvue de nombreux logements dans l'ensemble des différents types.

L'objectif principal du PLU est de permettre la mise en place de nouveaux logements de types variés, afin d'assurer un équilibre et de permettre à l'ensemble de la population de se loger.

DEPLACEMENTS

75 % de la population utilisent sa voiture particulière pour se déplacer. La voiture reste le mode principal de déplacement. Le trafic voyageur est en augmentation.



STATIONNEMENT

Le stationnement dans le bourg n'est difficile qu'au moment du repas de midi en semaine, compte tenu de la présence de restaurants qui servent environ 80 couverts par jour au total. 2 parkings principaux permettent d'absorber une partie des véhicules.

Le stationnement se fait aussi sur les trottoirs.

Cependant, le parking de l'esplanade du groupe scolaire situé à 50 mètres de la RN89 permettrait largement d'accueillir l'ensemble des véhicules si les utilisateurs effectuaient le trajet à pied;

La commune est desservie par la route nationale 89. Elle est également traversée par l'A72 qui génère quelques nuisances sonores en particulier depuis l'ouverture du viaduc de Millau. La circulation s'est transférée en partie de la région Rhône alpes.

Ces deux voies de circulation génèrent des nuisances de bruit identifiées dans les annexes du PLU.



1. DIAGNOSTIC

• Transports

La situation de Chabreloche sur un axe de circulation important (RN89 et A72) confère à la commune un rôle de ville étape de passage.

Les déplacements extérieurs occasionnent une traversée de la commune importante sur l'autoroute et non négligeable sur la nationale.

Cette situation stratégique et le fait que très peu d'activités soient situées dans la commune, font que la plupart des habitants ont besoin de leur voiture particulière pour se déplacer.

Le PLU prévoit dans la mesure du possible des trajets alternatifs entre les nouveaux secteurs d'habitat et le centre-bourg, afin de limiter au maximum les déplacements automobiles dans Chabreloche.

SITUATION ACTUELLE

la commune est équipée d'une manière satisfaisante.

• RESEAUX

• Eau POTABLE

Le réseau d'alimentation en eau potable est alimenté par le captage principal situé sur la commune d'Arconsat. La capacité de ce captage permet d'envisager une croissance de la population de Chabreloche jusqu'à environ 1500 habitants, ce qui correspond aux objectifs de développement démographique du PLU.

Le réseau est parfois ancien, mais de bonne qualité. Les parties les plus anciennes sont en cours de renouvellement progressif avec changement des canalisations en fonte au profit du PVC.

L'alimentation en eau potable est gérée par la commune de Chabreloche en régie municipale.

• CAPTAGES

Plusieurs captages d'eau potable ont été identifiés :

- Les Meunières : alimente le réseau de Gouttenoire
- Les Sagnes et Gouttenoire : périmètres définis
- Cornillon : situé sur la commune de Viscomtat
- Captages familiaux : plusieurs captages personnels ou agricoles existent. L'alimentation en eau par des captages ou des forages privés sont soumis à déclaration ou autorisation au titre du code de la santé publique.

Quelques problèmes de qualité de l'eau récurrents ont été soulevés

En 2006, la consommation d'eau potable pour l'ensemble de la commune était de 58 481 m³ (en 2005, 60 138 m³ et en 2004, 59 038 m³). La capacité utilisée des châteaux d'eau, en période d'été, est d'environ 65 %.

• ASSAINISSEMENT

La station d'épuration située dans la vallée de la Durolle en contrebas du Bourg a une capacité de 3000 équivalent habitants. Elle recueille les effluents des habitations du Bourg de Chabreloche, récemment du secteur de Richard et de Combre, mais aussi ceux de la commune d'Arconsat (Bourg, Bras de Fer, Bardant, représentant un total de 250 habitants environ). C'est une station à boue activées avec bassins.

Les boues sont récupérées par les agriculteurs locaux.

La commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement.

Les secteurs de développements de l'urbanisation de taille relativement importante seront connectés au réseau d'assainissement collectif. Le PLU définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces quartiers, conditionnée par le raccordement de chaque zone au réseau collectif d'assainissement.

Les villages excentrés, non raccordés aujourd'hui, font l'objet d'un objectif de développement limité de l'urbanisation.

• AUTRES RESEAUX

La commune est desservie en partie par le réseau de Gaz.

• COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Le Syndicat du Bois de l'Aumône assure la collecte des ordures ménagères de l'ensemble de la commune de Chabreloche.

EXPRESSION DES BESOINS

Les principaux besoins en matière d'équipements s'expriment dans les projets de développement de la construction du secteur de Renard, la Goutte du Mouchon et Saint Joanis.

Ces nouveaux pôles d'urbanisation, constituant l'extension du bourg, nécessitent au préalable, une extension du réseau d'assainissement avec traversée de la RN89 et de la voie ferrée.

Ce développement est conditionné par ailleurs par la réalisation de voirie de desserte adaptée.

Le développement de ce secteur induit également le traitement nécessaire de la nouvelle entrée Ouest du Bourg de Chabreloche au niveau de la Goutte du Mouchon, avec aménagement du carrefour de la RN89.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

1. DIAGNOSTIC

• Equipements

La station d'épuration a une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.
Le développement prioritaire s'orientera vers les secteurs raccordables au réseau existant

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de CHABRELOCHE s'étend entre 603 mètres au niveau de la vallée de la Durolle pour le point le plus bas, et 912 mètre au Roc du Guet pour le point culminant au Sud du territoire.

La vallée de la Durolle structure la morphologie de la commune d'Est en Ouest et constitue le point de passage naturel dans lequel se situent les principaux axes de communication : la Route Nationale n°89 reliant Clermont-Ferrand à Lyon, la voie ferrée, et l'autoroute A72.

Le bourg de CHABRELOCHE s'est naturellement construit dans la partie centrale de son territoire, la moins marquée par le relief, en rive droite de la Durolle, bénéficiant ainsi d'une exposition générale au Sud intéressante.

Différents hameaux et villages se sont quant à eux implantés sur les contreforts du relief.

- Au Nord, le Seitol, Richard, Combre et Saint Joannis, constituent les villages les plus attractifs en matière de construction à usage d'habitation en raison de leur proximité avec le bourg et de leur bonne desserte en voirie et réseaux
- Au Sud, Gouttenoire, Montsuchet, les Issards et le Lac, tournés au Nord, et situés dans un espace plus naturel que les hameaux de la rive droite

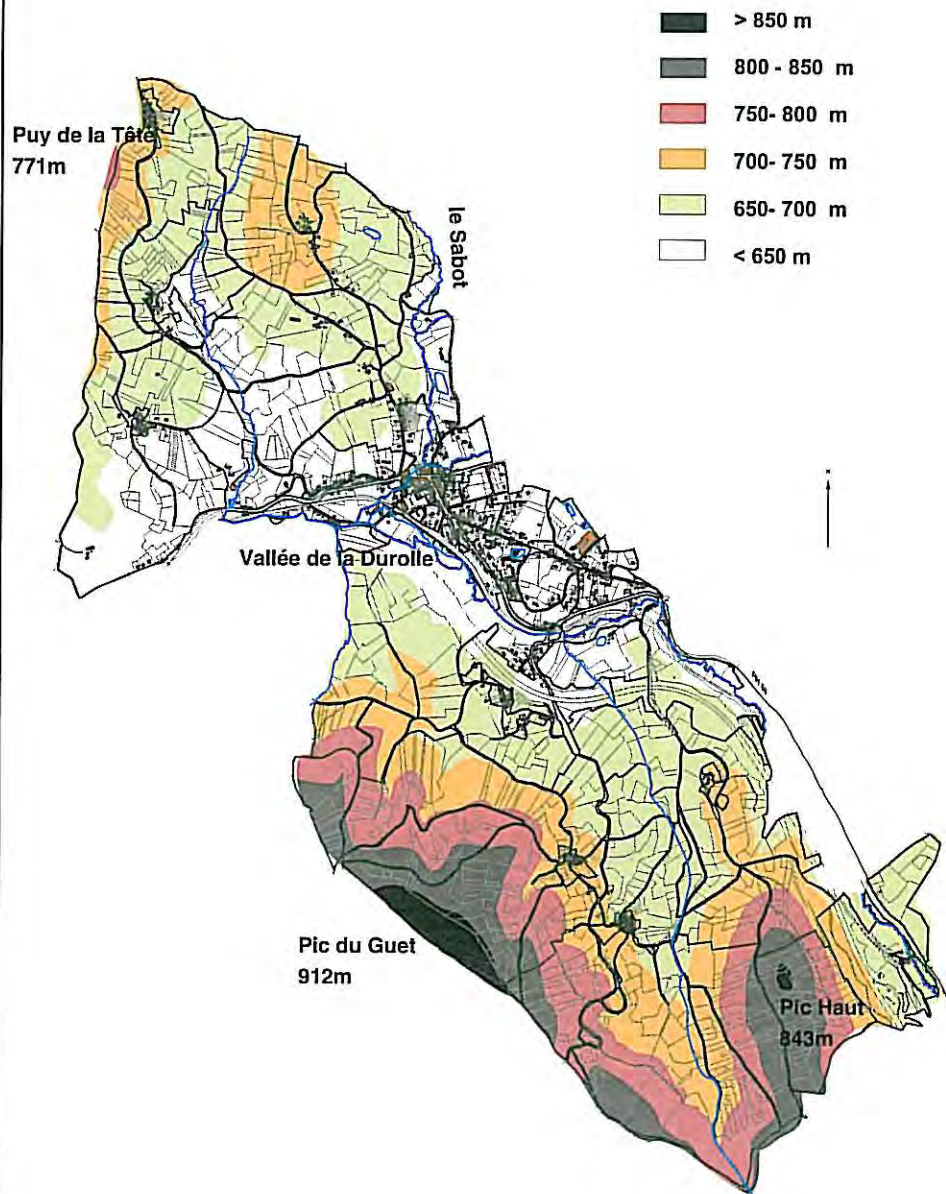
La partie Nord du territoire est marquée par la présence du Puy de la Tête, dont le sommet est situé sur la commune de Celles sur Durolle, à quelques mètres de la limite avec Chabreloche. Dans cette moitié de la commune, le territoire est boisé en partie, mais le paysage est majoritairement ouvert en raison de la présence importante de l'activité agricole.

La vallée du Sabot, affluent de la Durolle, marque le territoire du Nord au Sud et constitue un espace naturel de qualité qui définit la limite entre Chabreloche et Arconsat.

La partie Sud du territoire est beaucoup plus boisée, car le relief est plus marqué, et l'activité agricole moins présente.

La vallée de la Durolle constitue un espace naturel marqué par le risque inondation dans lequel les constructions ne se développeront pas.

La partie Sud du territoire est plus particulièrement marquée par la présence importante de boisements gênants autour des villages, avec une tendance forte à la fermeture du paysage.



Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

• Morphologie du site

Le relief est marqué sur le territoire communal. Il structure l'urbanisation entre le Nord et le Sud de la commune.

Cependant, les pentes moyennes ne sont pas très élevées, n'offrant pas de difficultés majeures au développement des constructions.

La vallée de la Durolle détermine deux espaces distincts aux caractères variés.

La commune de Chabreloche n'a pas de station météorologique mais la situation de Celles sur Durdelle sont proche des conditions météorologiques de Chabreloches. Les statistiques sont une moyenne sur 29 ans.

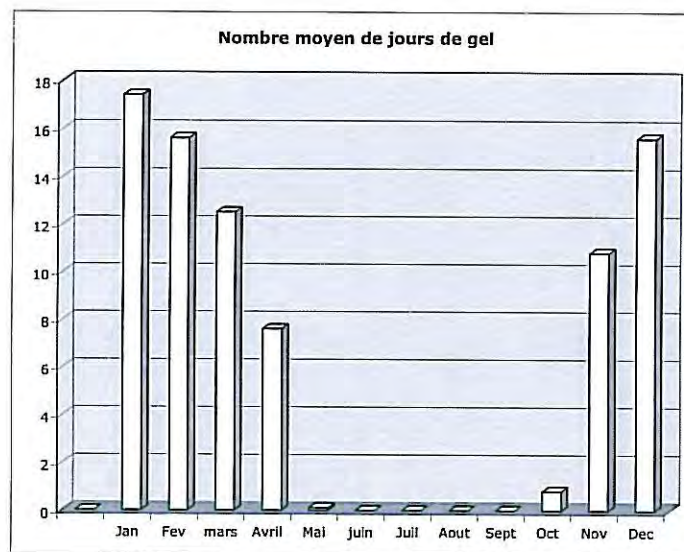
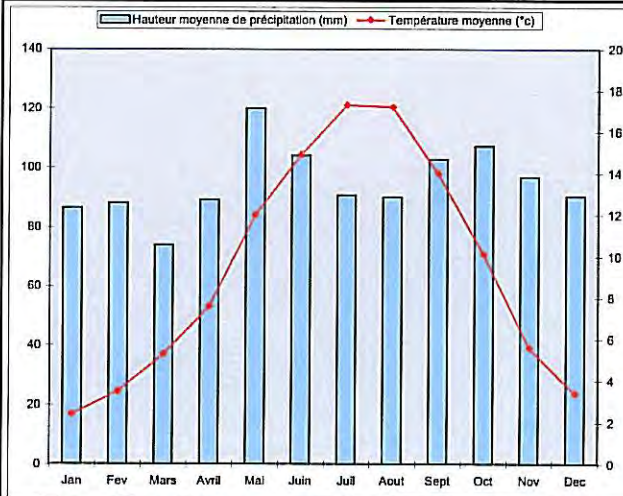
Le diagramme ombrothermique ci contre montre une période de déficit hydrique au mois de juillet et de août.

Les températures s'étalent de 3° en janvier à 18 en juillet, soit une amplitude annuelle de 15 °.

Le total des précipitations est relativement élevé avec 1137mm/an. Et les précipitations sont à peu près régulière toute l'année.

Le nombre de jours de gel est relativement élevé avec un nombre moyen de 80 jours de gel par an.

Le climat est de type montagnard.



Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

• Contexte climatique

Les conditions climatiques ne déterminent pas de condition particulière de construction hormis une bonne isolation.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

Le PPRI de la Durole a été prescrit par arrêté préfectoral le 31 décembre 2003. Il n'est pas approuvé à ce jour.

Il fait suite à une étude préalable réalisée en juin 1999 et portée à la connaissance de la commune le 4 décembre 2001.

La commune est inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant soumise à des risques d'inondation.

Etant donnée l'existence de plusieurs crues remarquables, ayant provoqué des arrêts de catastrophe naturelle, le lit de la Durole est un espace à préserver de toute nouvelle urbanisation.

- arrêté inondation et coulées de boues du 22 mars 1988, puis du 24 juillet 1990
- arrêté inondation et coulées de boue et mouvement de terrain du 29 décembre 1999.

Les perspectives de développement de l'urbanisation dans la vallée de la Durole, au Sud du bourg de Chabreloche, sont donc à écarter.

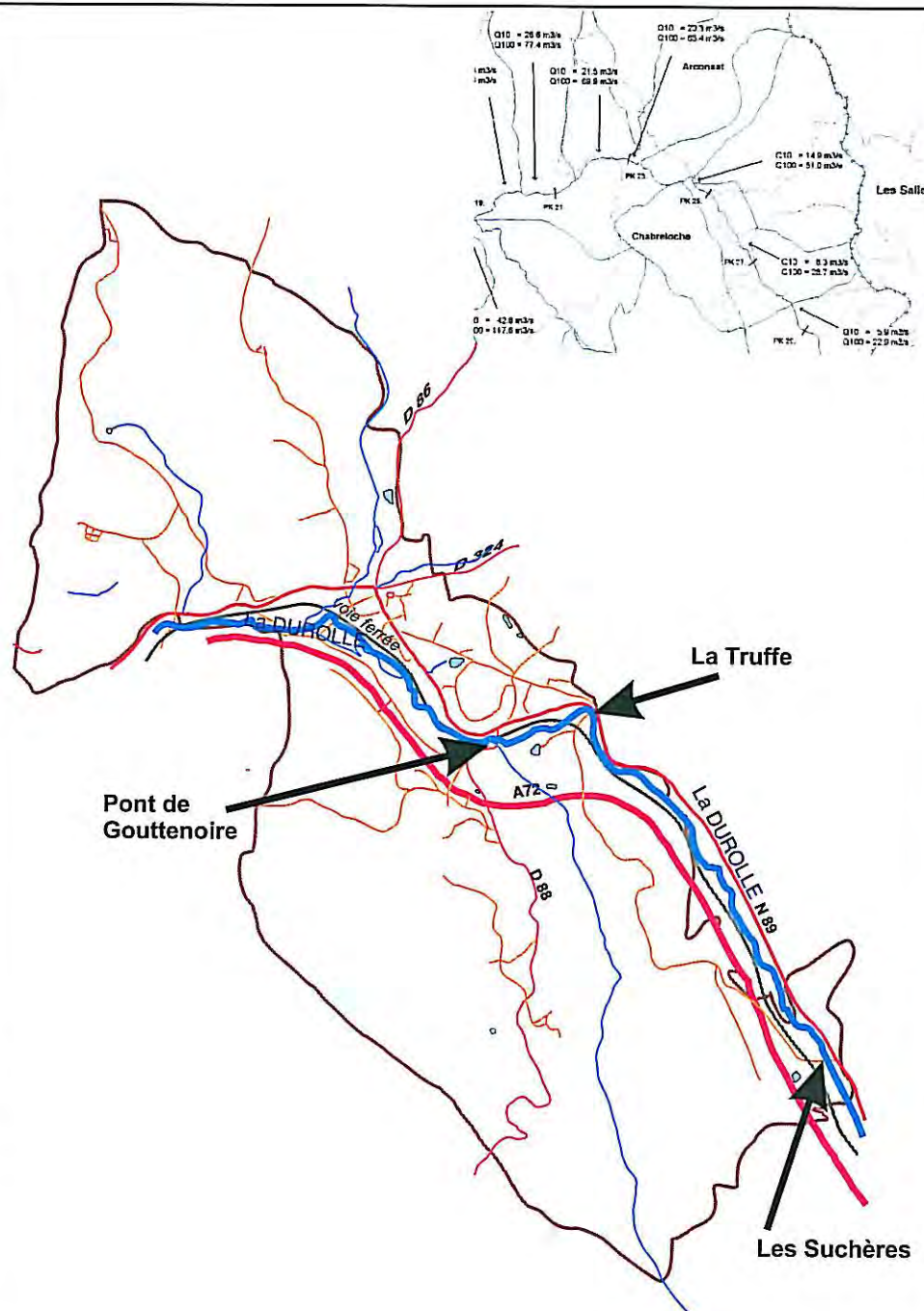
Extrait du dossier d'étude préliminaire au PPRI de la Durole

En amont de la commune, la Durole s'écoule en zone naturelle dans des prairies avec la présence de haies le long des parcelles. Ce secteur est à préserver comme champ d'inondation de la Durole.

Le risque d'embâcle est à prendre en considération sur cette partie où la Durole traverse d'importantes zones naturelles avec une végétation importante en bordure de rivière (haie d'arbres).

Aux Suchères, le lit mineur est de faible capacité (de l'ordre de 7 m³/s), et les débordements dans les prairies sont fréquents. Les terrains amont et aval du site sont à considérer comme champ d'inondation des crues à préserver (largeur d'inondation supérieure à 50 m pour la crue centennale).

La capacité de l'ouvrage de franchissement est faible. En cas d'embâcle, sa petite ouverture le rend vulnérable à une obstruction, qui engendrerait rapidement un débordement important sur la chaussée et inonderait les bâtiments situés en aval (scierie) pour des périodes de retour faibles (dès la crue décennale).



Elaboration du PLU
Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

• Risques et Nuisances

Le principal risque naturel recensé sur la commune est le risque inondation lié à la rivière la Durole qui borde le Bourg de CHABRELOCHE au Sud.

La commune n'est pas soumise au risque sismique généralement présent dans le département

Au lieu-dit la Truffe, les bâtiments situés en rive droite sont vulnérables. La route nationale possède un point bas en amont du franchissement considéré comme inondable. L'ouvrage de franchissement a une capacité importante (légèrement inférieure à la crue centennale). Cependant son implantation dans un coude et le risque d'embâcle augmente la vulnérabilité de cette zone. De plus ce secteur se situe à la confluence avec le ruisseau du Moiron ou ruisseau de Guet.

Notons que ce secteur a été recalibré en amont du pont avec implantation d'enrochements non liés qui peuvent participer à l'obstruction du pont en cas de très forte crue.

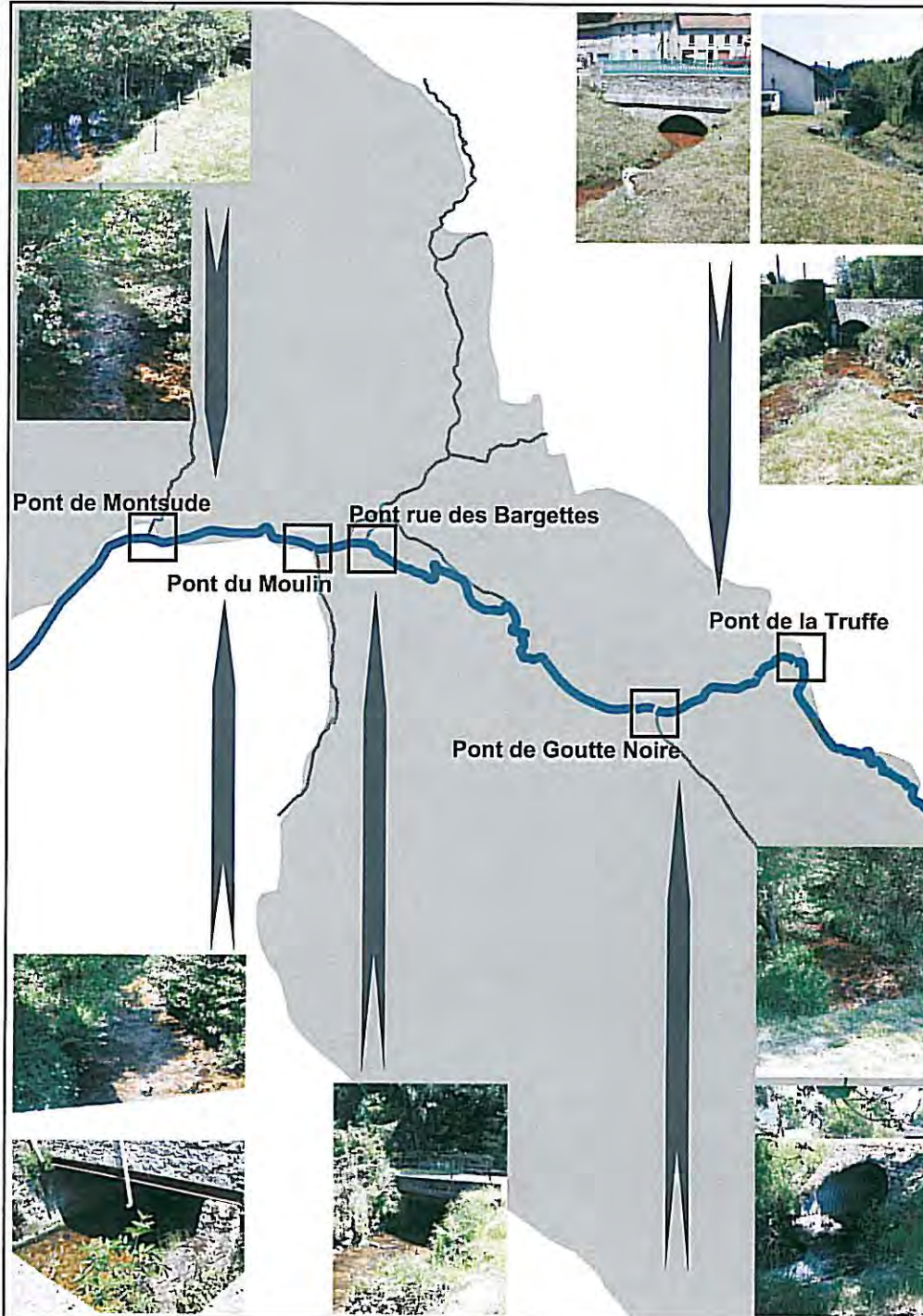
En aval, la ligne SNCF coupe le lit majeur. La zone située en rive droite de la SNCF est vulnérable vis-à-vis des risques d'inondation. Des ouvrages de décharge sous la voie permettent l'évacuation de l'eau.

En amont du pont de Gouttenoire, les maisons situées en rive droite et gauche sont susceptibles d'inondations légères. Le franchissement est assuré par une buse ARMCO (Largeur : 3 m, Hauteur : 2,5 m) de débitance importante mais qui peut engendrer des débordements en cas d'embâcles.

En aval du pont de Gouttenoire, la Durolle s'écoule dans un vaste champ d'inondation à préserver. Les habitations sont en dehors du champ d'inondation.

Au niveau des Bargettes, la configuration est délicate car le ruisseau est perché en aval du pont. Les ouvrages de franchissement ont des sections importantes pouvant passer des débits plus que vingtenaux. Ils restent cependant vulnérables par rapport aux risques d'embâcles. Les habitations sont surélevées par rapport au ruisseau, elles sont toutefois susceptibles d'inondations légères.

A l'extrémité aval de la commune, la section du pont de la route qui relie **Montsude**, est insuffisante pour transiter le débit centennal. La route en remblai et la faiblesse de la section ont pour effet de rehausser le niveau d'eau en amont du pont. La route nationale est de ce fait en limite d'inondation. Les incertitudes liées à la méthode ne permettent pas de déterminer si cette dernière peut être atteinte par les crues exceptionnelles. Seule une modélisation pourrait le spécifier avec plus de précision. Cette détermination est importante en raison de l'altitude des terrains situés au Nord de la nationale qui sont en contrebas de la route et pourraient être inondés avec une hauteur d'eau importante, d'autant que ces terrains se situent à la confluence avec un petit affluent de rive droite.



2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

• Risques et Nuisances

La Durolle dans sa traversée du Bourg de Chabreloche

La Durolle connaît plusieurs points de passage délicats dans sa traversée du Bourg de Chabreloche :

- le confluent avec le ruisseau de Guet au niveau de la Truffe
- le pont de Goutte Noire, au niveau du confluent avec le Marcelet
- le pont de la rue des Bargettes avec le retour du bief en aval
- le pont du Moulin où elle passe sous les bâtiments
- le pont de Montsude avec le confluent de la Goutte du Mouchon

Les ouvrages traversés sont de dimension importante ce qui leur permet d'absorber des débits conséquents, mais quelques uns ne peuvent pas accepter des crues centennales.

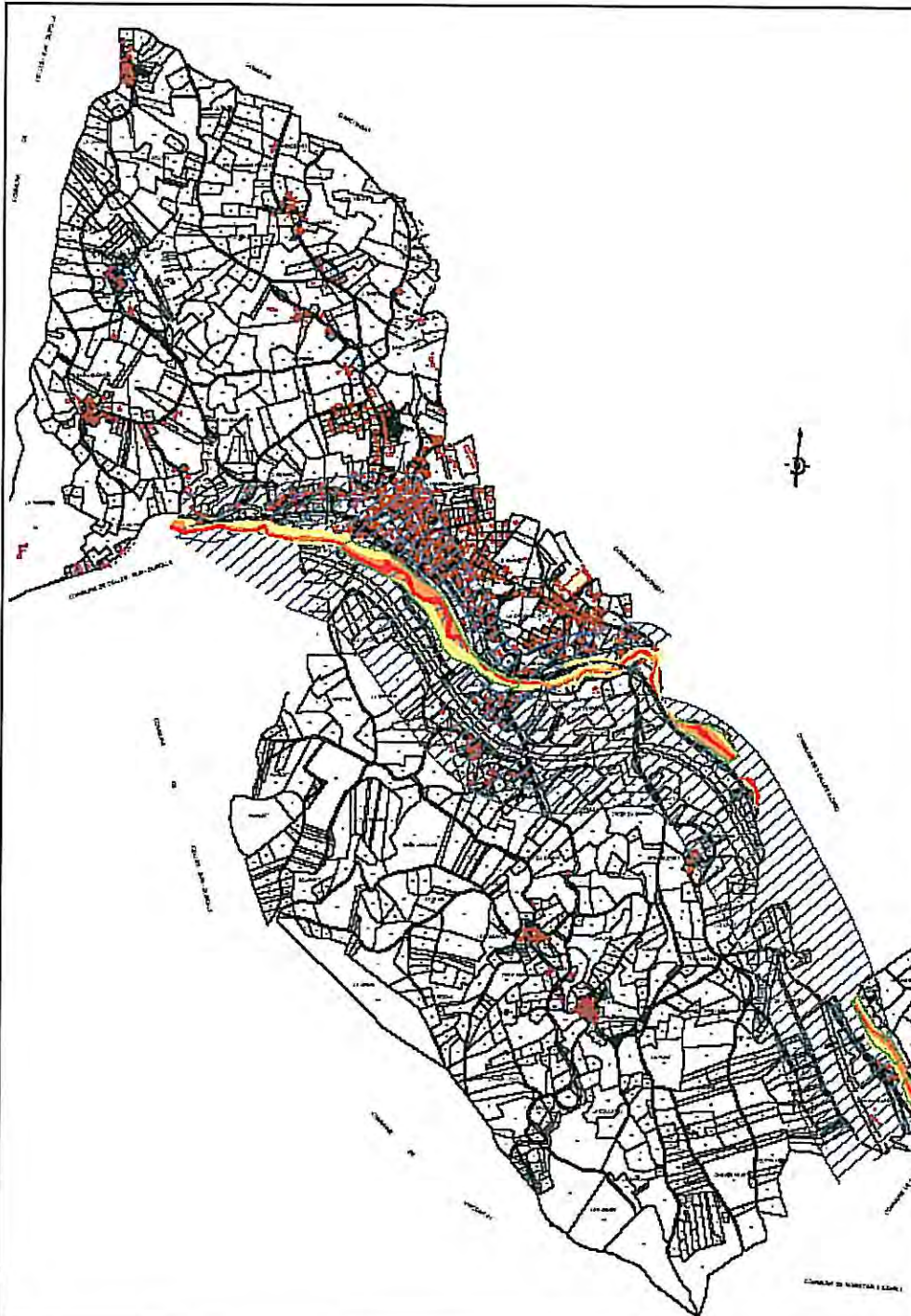
NUISANCES : LE BRUIT

2 axes de communication importants génèrent certaines nuisances liées au bruit. Il s'agit de l'autoroute A72 et de la Route Nationale n°89.

Ces 2 voies font l'objet d'arrêtés préfectoraux en date du 2 juin 1999 consultables en préfecture du Puy-de-Dôme.

Ces arrêtés déterminent, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic :

- des secteurs affectés par le bruit situés au voisinage de ces infrastructures
- les niveaux sonores que les constructeurs seront tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans ces secteurs
- les isollements acoustiques de façade requis



Elaboration du PLU
Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

• Risques et Nuisances

Le bruit

Nuisance non négligeable sur la commune

- ▼ RN89
- ▼ A72

Les secteurs situés à proximité de l'A72 ne peuvent pas accueillir un développement important de la construction

MILIEU NATUREL ET PAYSAGER

La commune fait partie du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez.

La charte du Parc préconise une meilleure maîtrise de l'urbanisation, une mise en valeur des espaces d'intérêt paysager et l'amélioration de la qualité et de la cohérence des aménagements.

Le relief de la commune étant assez nettement marqué, des points de vue et des perspectives paysagères intéressantes se dégagent. Des ambiances de villages entrecoupés d'espaces agricoles ponctuent le paysage.

La commune est classée dans l'entité paysagère des Bois Noirs et Monts du Forez définie par l'Inventaire des Paysages du Puy-de-Dôme établi en 1997.

Plusieurs éléments paysagers sont à préserver :

- ✓ points de vue intéressants entre les villages
- ✓ éléments végétaux structurant la perception paysagère : haies, arbres isolés (chênes)
- ✓ perspectives remarquables sur certains villages

MILIEUX NATURELS

La commune n'est pas concernée par des sites classés particuliers tels que ZNIEFF, NATURA 2000 ou ZICO.

Cependant, la vallée de la Durolle représente un certain intérêt écologique local, au delà du fait que son lit majeur soit considéré comme inondable.

Les espaces semi-naturels tels que les prairies et les forêts présentent également un certain intérêt. Il est nécessaire de les préserver au maximum.

EXPRESSION DES BESOINS

Des coupures vertes entre certains villages doivent être maintenues afin de préserver le caractère propre au territoire communal et plus largement à la Montagne Thiernoise.

Des dispositions permettant de limiter la fermeture du paysage autour des hameaux sont également à mettre en place.

Les espaces naturels tels que les vallées de la Durolle et de ses affluents sont à préserver en zone naturelle.

Les prairies devront être classées en secteurs agricoles afin d'éviter que cet espace soit mité par des constructions isolées.

Les éléments végétaux ponctuels du paysage, tels que les chênes centenaires et certaines haies devront être également préservés.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

• Sites et milieux sensibles

Préserver des coupures vertes entre certains villages

Conserver des paysages ouverts au pourtour des hameaux

Préserver les prairies agricoles

Préserver les espaces naturels



secteurs à préserver pour motifs paysagers



parcelles boisées (boisement libre)



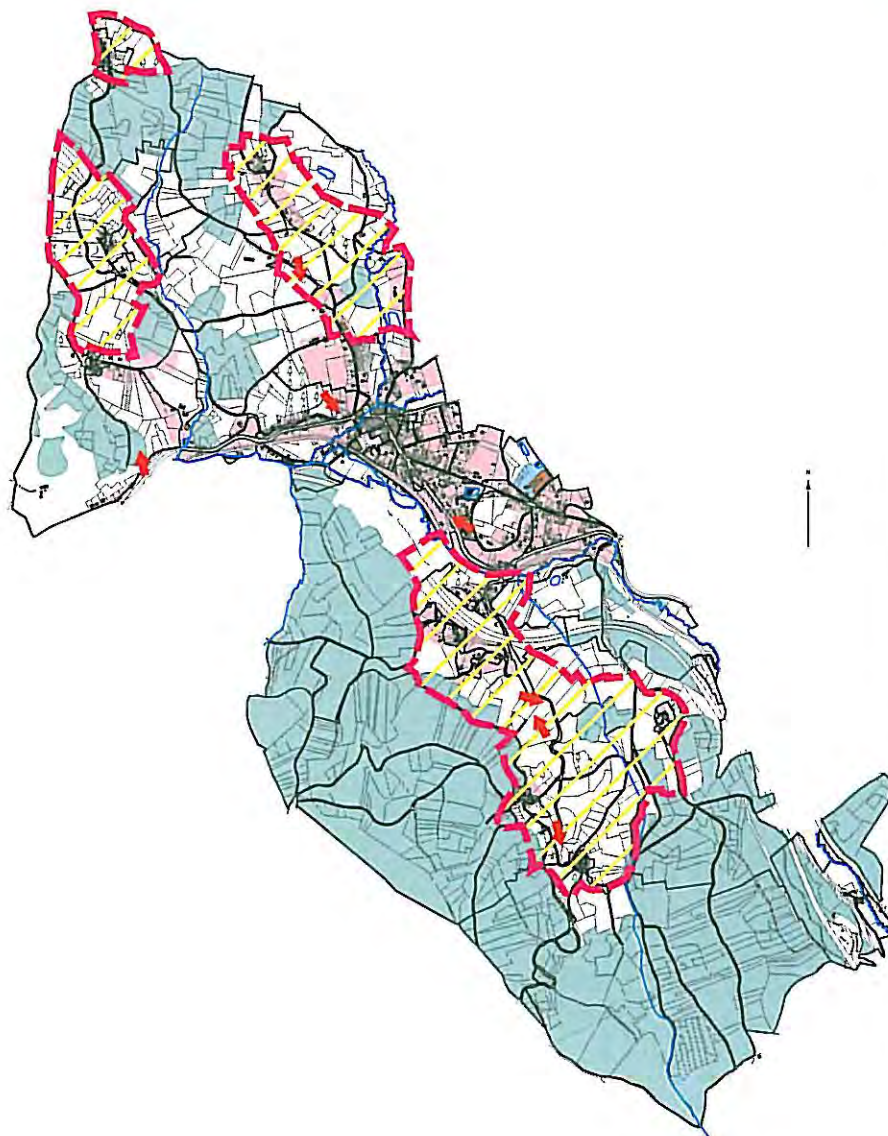
parcelles boisées "à reconquérir"



parties actuellement urbanisées



points de vue à préserver



Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

• Paysage

Afin de conforter la politique d'ouverture du paysage souhaitée par la commune dans la "Réglementation des Boisements", le PLU de CHABRELOCHE identifie les espaces sensibles d'un point de vue paysager et met en place les dispositions réglementaires adaptées.

- Secteurs à préserver des boisements gênants à proximité des villages et hameaux, englobant les parcelles "à reconquérir" identifiées dans la Réglementation des Boisements.
- Points de vue à préserver en direction de certains villages

La commune est fortement marquée par la présence des boisements puisqu'ils représentent environ 46,5 % de la surface du territoire communal

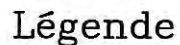
Les parties agricoles représentent un total d'environ 33% de la surface communale

- 288 ha de prés
- 26 ha de terres

Quelques friches ont été identifiées mais elle ne représentent que 3,5% environ

- 35 ha de friches

Enfin, les parties urbanisées représentent quant à elles 17% du territoire communal, soit 162 ha environ



-  Terre
 Prés
 Vergers
 Friches
 Bois
 Etang
 Partie bâtie
 Arbres, végétation
 Hales
 ruisseaux, rivières

Un des enjeux est de préserver l'espace agricole pour éviter des boisements excessifs, notamment à proximité des villages qui ont parfois tendance à être englobés dans l'espace boisé

3. CHOIX RETENUS

ENJEUX-OBJECTIFS	ORIENTATIONS PADD	REGLEMENT	O R I E N T A T I O N S D'AMENAGEMENT
Répondre à une demande triple - Logements locatifs : appartements et maisons individuelles - Maisons de villages - Constructions neuves de type « lotissement »	Déterminer les conditions de développement des différents villages Favoriser les rénovations en centre-bourg Limiter le développement de la plupart des villages : Combre en particulier, mais aussi Montsuchet, les Issards, le Lac et Gouttenoire Composer les nouveaux quartiers à développer du côté Ouest du bourg	zone Ub limitée dans l'espace contraintes réglementaires limitées en matière d'implantation notamment le règlement de la zone Ub permet la création et la rénovation des logements zone AUh types d'implantations spécifiques	
Définir un projet d'aménagement et de développement durable compatible avec les finances locales - Critères économiques des opérations à prendre en considération prioritairement - Définir les conditions de participation des aménageurs ou des propriétaires - Optimiser les réseaux existants ou à venir, afin de garantir leur compacité dans un souci d'économie générale		permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement collectif localement par village ou par secteur pour limiter les travaux de réseaux importants	Saint Joanis Renard Richard Le Seitol
Préserver le cadre de vie	Les quartiers à développer dans l'enveloppe du bourg Les espaces à préserver paysage nuisances espaces naturels activité agricole	zones AUh ou Ub en fonction de la taille des secteurs secteurs dans lesquels la replantation est interdite développement limité vers A72 espaces boisés en vallée de la Durolle classés en zone N zones A et Ac réservées à l'activité agricole notamment dans le secteur de Richard - la Pomerette - Combre	définis dans chacune des Orientations d'Aménagement définis dans chacune des Orientations d'Aménagement Croix du Poyet

Elaboration du PLU
Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

• **Cohérence entre les différents documents du PLU**

Le présent tableau décrit l'analyse des choix retenus depuis les objectifs principaux du PLU et des différents enjeux ou contraintes qui ont permis de mettre en évidence les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du PADD.

Chaque orientation du PADD qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement est ici présentée d'une manière synthétique afin de montrer la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme communal.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Les principaux enjeux liés au développement du territoire de la commune de CHABRELOCHE sont les suivants :

- préserver le paysage agricole
- éviter la fermeture du paysage au pourtour de certains villages
- développer l'urbanisation d'une manière cohérente
 - le bourg + liaison Arconsat
 - les secteurs récents
 - les hameaux
- développer l'offre de logement locatif
- permettre le développement de l'emploi au niveau de la zone d'activité intercommunale et localement dans l'enceinte du bourg

SCENARIO DE DEVELOPPEMENT ECARTE

Le développement du secteur situé entre Richard et Combre aurait pu permettre une liaison de l'urbanisation entre les deux villages et ainsi créer une continuité de l'urbanisation entre le bourg de CHABRELOCHE, Richard et Combre.

Ce secteur bénéficie par ailleurs de la présence de l'ensemble des réseaux, y compris le réseau d'assainissement collectif.

Cependant, le choix de développement s'est d'abord fait sur le recentrage de l'urbanisation dans l'espace urbanisé du bourg et du développement des quartiers Ouest de la commune.

Par ailleurs le secteur de Richard, la Pomerette et Combre présente un intérêt particulier pour l'activité agricole. C'est un espace dans lequel on trouve trois des quatre sièges d'exploitation agricoles présents sur la commune et où les terres exploitées par l'activité agricole présentent une certaine qualité agronomique. Le choix a donc été fait en préservant l'activité agricole dans ce secteur du territoire communal, le développement des espaces constructibles étant concentré en direction du bourg de Chabreloche.

Objectif premier : répondre à une demande triple

Le PADD de la commune de Chabreloche vise, à travers les deux objectifs principaux, tout d'abord à répondre à une triple demande en matière de type de logements. La configuration variée du territoire communal sous forme de bourg-centre, de quartiers périphériques récents et de villages ruraux, confère à Chabreloche une potentialité en type de logements à offrir aux habitants aussi bien en interne qu'en externe.

Ainsi la commune souhaite proposer plusieurs types de logements et continuer à favoriser leur mixité :

- Logements locatifs : appartements et maisons individuelles
- Maisons de villages
- Constructions neuves de type « lotissement »

Ces différents types de logements existent doré et déjà dans la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable décrit, dans les orientations d'urbanisme et d'aménagement, les conditions de la mise en œuvre de cette politique locale d'aménagement.

Objectif second : définir un projet d'aménagement et de développement durable compatible avec les finances locales

La commune souhaite mettre en place un projet d'aménagement ambitieux, soucieux du respect de la notion de développement durable, en maîtrisant les coûts des opérations d'aménagement qui découleront de ce programme politique d'aménagement. Ainsi trois idées directrices guident ce second objectif :

- Critères économiques des opérations à prendre en considération prioritairement
- Définir les conditions de participation des aménageurs ou des propriétaires
- Optimiser les réseaux existants ou à venir, afin de garantir leur compacité dans un souci d'économie générale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable décrit les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui permettront la réalisation des différents projets en maîtrisant leur impact financier et permettront de maintenir l'équilibre budgétaire dans l'aménagement du territoire communal.

Quatre Orientations d'Urbanisme et d'Aménagement

- Les quartiers à développer dans l'enveloppe du bourg

Ce sont les secteurs déjà équipés en partie dont le développement assurera la cohésion de l'urbanisation de l'espace urbanisé du bourg. Il s'agit de :

- la Croix du Poyet
- le secteur vers les terrains de sport
- le secteur de Grand Pré
- la reconversion de l'usine Couzon

- Composer les nouveaux quartiers à développer du côté Ouest du bourg

En raison de la forte potentialité de développement de ce secteur, le PADD fixe les critères de développement de cette extension du bourg :

- 2^e tranche du lotissement de Richard
- Le Renard - La Goutte du Mouchon
- Le Seitol
- Saint Joanis

- Déterminer les conditions de développement des différents villages

La volonté exprimée à travers le PLU est de limiter le développement des villages en surface afin d'éviter que leur caractère ne soit dénaturé :

- Richard - Combre
- Pomerette
- Les Phants
- Montsuchet - Les issards - Le Lac
- Les Suchères

- Les espaces à préserver

Deux principaux espaces sont à préserver :

- l'espace agricole, en tant qu'activité économique et permettant le maintien de l'ouverture des paysages
- l'espace naturel et forestier, pour des raisons de risques d'inondation et pour permettre l'exploitation forestière

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

3. CHOIX RETENUS

• Etablissement du PADD

Le PADD a été conçu en prenant en compte un ensemble d'enjeux de développement issus du diagnostic communal.

Plusieurs scénarii ont été évoqués et le choix s'est porté sur un projet équilibré prenant en compte notamment les enjeux agricoles et naturels par rapport au développement souhaité de l'urbanisation

Enfin, quatre orientations d'urbanisme et d'aménagement décrivent d'une manière plus précise les dispositions du PLU

TYPES DE ZONES DEFINIES

Le règlement du PLU définit plusieurs zones permettant de répondre aux objectifs du PADD :

➤ zone Ub

Zone de bourg et de villages permettant la construction de logements, mais aussi de commerces, de bureaux, d'artisanat, afin de favoriser la mixité de ces espaces.

Les zones Ub ont été déterminées en fonction des parties actuellement urbanisées afin de permettre la construction à l'intérieur des espaces construits actuels et de permettre des extensions limitées des espaces existants.

➤ zone Ua

Zone d'activité correspondant à l'usine existante en cours de reconversion au niveau de la Communauté de Communes de la Montagne Thiernoise

➤ zone AUh

Zones de développement organisé de l'urbanisation à vocation d'habitat mais n'excluant pas les commerces et bureaux.

Deux types de zones AUh ont été déterminés : celle située dans l'enveloppe actuelle du bourg (Croix du Poyet), et celles situées à l'Ouest du bourg correspondant aux nouveaux quartiers à développer (Le Renard, La Goutte du Mouchon, le Seitol, Saint Joanis).

Ces secteurs font tous l'objet d'Orientations d'Aménagement décrivant l'organisation de chaque zone souhaitée par la commune.

➤ zone A

Zone agricole

C'est une zone vouée à l'activité agricole en tant qu'activité économique dans laquelle les constructions sont interdites, y compris les constructions liées à l'activité agricole, afin d'assurer le maintien de la qualité paysagère ouverte de ces secteurs.

➤ zone Ac

Zone agricole constructible

La zone agricole est scindée en deux parties, la zone A non constructible, et la zone Ac, constructible exclusivement pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole. Ces secteurs ont été déterminés en fonction des projets connus des agriculteurs et dans la mesure du possible, en évitant le rapprochement de ces zones par rapport aux secteurs d'habitat, afin de limiter les problèmes de nuisances.

➤ zone N

Zone naturelle et forestière

Elle est consacrée aux espaces naturels du territoire communal, comme les espaces soumis aux risques d'inondation de la vallée de la Durole, les vallées des ruisseaux secondaires, et également à l'espace forestier qui représente pratiquement la moitié du territoire communal.

DELIMITATION DES ZONES

➤ zone Ub

La zone Ub a été délimitée à partir de la zone UD du POS et en fonction du caractère de densité du bâti principalement. Toutes les parties actuellement urbanisées du bourg ont été classées en zone Ub afin d'harmoniser les différents règlements du POS qu'y s'appliquaient dans chacune des zones.

La zone Ub a été également choisie pour caractériser l'urbanisation des hameaux et villages périphériques, bien qu'ils ne soient pas pourvus en général de l'assainissement collectif public. Le règlement du PLU prévoit les modalités de raccordement au réseau d'assainissement lorsqu'il existe et les conditions de réalisation d'un dispositif non collectif le cas échéant.

➤ zone Ua

Sa délimitation correspond exclusivement au périmètre de l'ancienne usine qui fait l'objet d'une étude de reconversion au niveau de la communauté de communes compétente. Elle est de fait très limitée dans l'espace et s'inscrit dans l'enveloppe urbanisée du bourg de Chabreloche.

➤ zone AUh

Elle correspond à la délimitation des secteurs à développer :

• Croix du Poyet

Sa délimitation correspond à la limite actuelle de l'urbanisation autour du secteur à développer. C'est une zone vierge aujourd'hui exploitée par l'activité agricole

• Le Seitol

La délimitation a été choisie en fonction du relief pour la limite Est, et en fonction de la présence de la voirie de desserte dans la partie Ouest. Elle est aujourd'hui vierge de toute urbanisation

• Le Renard

Sa limite correspond aux parties actuellement urbanisées au Sud, au lotissement de Richard 2 en cours de projet à l'Est, et au chemin agricole et

forestier actuel au Nord et à l'Ouest. C'est une zone en partie vouée à l'activité agricole et en partie plantée de boisements.

• La Goutte du Mouchon

Elle a été délimitée en raison de la présence des voies de desserte mais également par la présence en périphérie de boisements qui limitent naturellement le développement de l'urbanisation. A l'Ouest sa limite correspond également au maintien de la coupure verte entre Saint Joanis et la Goutte du Mouchon - Le Renard.

• Saint Joanis

La zone est desservie à sa limite Ouest par la voie communale qui relie Saint Joanis à la RN89, au Nord par l'autre voie de desserte et les constructions existantes, à l'Est par la volonté de maintien de la coupure verte entre Saint Joanis et le secteur de Renard. Le relief relativement plat a également guidé la délimitation de cette zone.

➤ zone A

La zone A a été délimitée en fonction du caractère agricole des terrains, soit parce qu'ils sont cultivés ou exploités sous forme de prairie et de pacage, soit parce qu'ils sont à l'état de friche légère et que leur remise en culture est possible. Etant donné le caractère inconstructible de cette zone, sa délimitation en bordure de villages ne pose pas de problème de nuisance par rapport à l'implantation de bâtiments agricoles.

➤ zone Ac

Elle correspond à la présence d'exploitations agricoles existantes et leur tracé permettent le développement des constructions agricoles, sans pour autant apporter des nuisances aux secteurs d'habitat desquels elles sont séparées.

➤ zone N

Leur délimitation correspond aux secteurs boisés de la commune, y compris l'exploitation forestière des Suchères, mais également à la vallée de la Durole et aux ruisseaux affluents. La vallée de la Durole comprend des constructions classées en zone N, ce qui permet cependant l'adaptation des constructions et leurs extension.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

3. CHOIX RETENUS

Motifs de la délimitation des zones

- Les zones Urbaines:
Ub
Ua
- Les zones A Urbaniser
AUh
- Les zones agricoles
A
Ac
- Les zones naturelles
N

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

Atteinte à la sécurité publique

Article R111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sites archéologiques

Article R111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Conditions de dessertes par les voies publiques ou privées et stationnement

Article R111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires

au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Protection de l'environnement

Article R111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Schémas d'aménagement des agglomérations

Article R111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Architecture et aspect extérieur des constructions

Article R111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions,

par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

3. CHOIX RETENUS

• Motifs des règles applicables

Dispositions du code de l'urbanisme s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU

Caractère de la zone

Zone de bourg et de villages permettant la construction de logements, mais aussi de commerces, de bureaux, d'artisanat, afin de favoriser la mixité de ces espaces.

1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

La zone Ub étant vouée principalement à l'habitat de centre-bourg et de villages, les constructions de types nuisant sont interdites : industrie, entrepôts, bâtiments agricoles et forestiers, installations classées.

Les constructions à usage de services, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, entre autres, sont donc par conséquent autorisées afin de caractériser la variété de la zone Ub.

2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'activité artisanale font l'objet de conditions particulières, dans la mesure où l'activité à implanter ne doit être ni incommode, ni insalubre, ni dangereuse.

Ceci permet à la zone Ub d'accueillir des activités artisanales dont les nuisances pour les zones d'habitat sont limitées. Cette autorisation permet également la diversité des fonctions de la zone Ub, notamment dans le cadre du caractère de la région de la Montagne Thiernoise, traditionnellement artisanale.

Conditions d'occupation du sol

3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières. C'est l'article R111-4 du code de l'urbanisme qui s'applique

4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) - Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

La zone Ub du bourg de Chabreloche et des villages de Richard et Combre est en général desservie par le réseau public d'assainissement collectif. Les constructions doivent donc s'y raccorder.

Lorsque ce réseau n'existe pas, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire. C'est le cas par exemple dans les villages périphériques au bourg et dans certains cas isolés des zones Ub.

5 Superficie minimale des terrains constructibles

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières en matière de superficie minimale, afin de favoriser la densité des constructions aussi bien dans le bourg de Chabreloche que dans les villages.

6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions en limite sont possibles, afin de favoriser les implantations sur rue pour renforcer le caractère urbain du bourg et des villages anciens. Le PLU n'impose pas l'implantation en limite de voie afin de permettre une certaine souplesse dans l'implantation des constructions, notamment en parallèle avec l'article 7 qui réglemente les reculs par rapport aux limites séparatives.

7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est possible en limite séparative afin de permettre une grande liberté d'implantation dans le bourg et les villages pour conforter le style d'implantation des constructions souvent situées en limite séparative de part le caractère urbain du bourg ou des villages anciens.

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

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, afin de favoriser la densité des constructions et la liberté d'implantation aussi bien dans le bourg de Chabreloche que dans les villages.

9 Emprise au sol des constructions

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières en matière d'emprise au sol des constructions, afin de favoriser la densité des constructions aussi bien dans le bourg de Chabreloche que dans les villages.

10 Hauteur des constructions

C'est la règle du Règlement national d'urbanisme qui s'applique, afin de permettre une certaine densification du bourg et des villages en respectant la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur des clôtures est réglementée afin d'éviter les fermetures excessives du paysage urbain ou de village par des murs trop hauts.

11 Aspect extérieur des constructions

Les règles définies dans le PLU tendent à préserver une certaine qualité architecturale dans l'esprit de la charte architecturale et paysagère intercommunale. Les nuanciers de couvertures, d'enduits de façade et de couleurs d'huissieries permettent de garantir une certaine homogénéité des styles architecturaux tout en offrant certaines nuances d'aspect extérieur des constructions. ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones de la commune.

12 Réalisation d'aires de stationnement

Afin de limiter les problèmes liés au stationnement sur l'espace public, le PLU impose en zone Ub la réalisation d'une aire de stationnement par logement créé et pour 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette pour les autres types de construction.

13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

D'une manière générale sur l'ensemble des zones de la commune, les arbres de valeur doivent être maintenus.

Dans les secteurs identifiés comme sensibles du point de vue du paysage (voir pièces graphiques du règlement), seules les essences fruitières sont autorisées, et les replantation après coupe à blanc interdites, afin de limiter le risque de fermeture du paysage aux abords des villages principalement.

Possibilité maximale d'occupation des sols

14 Coefficient d'Occupation des Sols

il n'a pas été fixé de coefficient d'Occupation des Sols afin de permettre la densité des constructions dans les zones Ub.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

3. CHOIX RETENUS

• Motifs des règles applicables

zone Ub



Caractère de la zone

Zone d'activité correspondant à l'usine existante en cours de reconversion au niveau de la Communauté de Communes de la Montagne Thiernoise.

1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

La zone Ua est vouée à l'activité artisanale et industrielle, mais également aux activités commerciales ou autres. Sont donc interdits les bâtiments d'exploitation agricole, l'habitation, sauf si elle est liée au gardiennage des bâtiments d'activité.

2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulière.

Conditions d'occupation du sol

3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières. C'est l'article R111-4 du code de l'urbanisme qui s'applique

4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) - Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

La zone Ua est desservie par le réseau public d'assainissement collectif. Les constructions doivent donc s'y raccorder.

5 Superficie minimale des terrains constructibles

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulière en matière de superficie minimale, afin de favoriser la densité des constructions.

6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques afin d'éviter un effet visuel trop important en limite de voie.

7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres afin d'éviter des problèmes d'implantation

en limite de propriété.

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

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulière en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, afin de favoriser la densité des constructions et la liberté d'implantation.

9 Emprise au sol des constructions

Le PLU prévoit un coefficient d'emprise au sol maximum de 60% du terrain afin de conserver un minimum de 40% d'espace libre autour des bâtiments d'activité pour éviter une surdensification de la zone.

10 Hauteur des constructions

Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 10 mètres, excepté pour les superstructures techniques liées à l'activité.

La hauteur des clôtures est réglementée afin d'éviter les fermetures excessives du paysage urbain ou de village par des murs trop hauts.

11 Aspect extérieur des constructions

Les règles définies dans le PLU tendent à préserver une certaine qualité architecturale dans l'esprit de la charte architecturale et paysagère intercommunale. Les nuances de couvertures, d'enduits de façade et de couleurs d'huissieries permettent de garantir une certaine homogénéité des styles architecturaux tout en offrant certaines nuances d'aspect extérieur des constructions.

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones de la commune.

12 Réalisation d'aires de stationnement

Afin de limiter les problèmes de stationnement les règles suivantes sont instituées :

1 place minimum pour 50 m² de bureaux

1 place minimum pour 25 m² de surface de vente

1 place minimum pour 100 m² pour les autres types de construction.

13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

D'une manière générale sur l'ensemble des zones de la commune, les arbres de valeur doivent être maintenus.

Dans les secteurs identifiés comme sensibles du point de vue du paysage (voir pièces graphiques du règlement), seules les essences fruitières sont autorisées, et les replantation après coupe à blanc interdites, afin de limiter le risque de fermeture du paysage aux abords des villages principalement.

Possibilité maximale d'occupation des sols

14 Coefficient d'Occupation des Sols

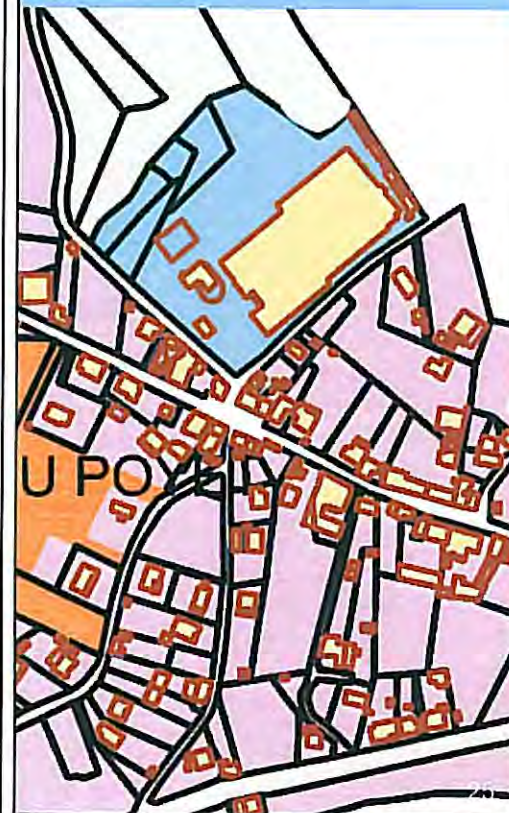
il n'a pas été fixé de coefficient d'Occupation des Sols afin de permettre la densité des constructions dans la zone Ua.

Elaboration du PLU
Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

• Motifs des règles applicables

zone Ua



Caractère de la zone

Zones de développement organisé de l'urbanisation à vocation d'habitat mais n'excluant pas les commerces et bureaux.

Deux types de zones AUh ont été déterminés : celle située dans l'enveloppe actuelle du bourg (Croix du Poyet), et celles situées à l'Ouest du bourg correspondant aux nouveaux quartiers à développer (Le Renard, La Goutte du Mouchon, le Seitol, Saint Joannis).

Ces secteurs font tous l'objet d'orientations d'aménagement décrivant l'organisation de chaque zone souhaitée par la commune.

1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

La zone AUh étant vouée principalement à l'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions de types nuisant sont interdites : industrie, artisanat, entrepôts, bâtiments agricoles et forestiers, installations classées.

Les constructions à usage de services, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, entre autres, sont donc par conséquent autorisées afin de caractériser la variété de la zone AUh.

2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUh est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement décrits dans les orientations d'aménagement du PLU quartier par quartier.

Conditions d'occupation du sol

3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières. C'est l'article R111-4 du code de l'urbanisme qui s'applique

4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) - Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

La zone AUh n'est en général pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif. Les constructions devront s'y raccorder après réalisation des travaux de liaison entre le réseau existant et la zone considérée.

Lorsque ce réseau n'existe pas, la réalisation d'un

dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire.

5 Superficie minimale des terrains constructibles

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulière en matière de superficie minimale, afin de favoriser la densité des constructions et de permettre des implantations de types variés.

6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions en limite sont possibles, afin de favoriser les implantations sur rue pour renforcer le caractère urbain des zones de développement de l'habitat. Un retrait de 5 mètres est imposé lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement afin de permettre le stationnement des véhicules sur l'espace privatif en façade sur rue.

7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est possible en limite séparative afin de permettre une grande liberté d'implantation, ou avec la règle de la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres de recul afin d'éviter des espaces en bande étroits le long des limites séparatives.

de plus pour limiter les nuisances visuelles et d'ensoleillement en limite de propriété, la règle de hauteur des constructions dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est limitée à 4,50 mètres.

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

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulière en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, afin de favoriser la densité des constructions et la liberté d'implantation.

9 Emprise au sol des constructions

Le PLU prévoit de limiter la densité des constructions des zones AUh avec un coefficient d'emprise au sol des constructions de 25% maximum afin de conserver des espaces verts sur les terrains construits dans le but notamment de permettre une infiltration satisfaisante des eaux pluviales sur le terrain.

10 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée à un maximum de Rez-de-chaussée + un niveau + combles, ce qui correspond aux constructions déjà existantes dans les secteurs de développement récent de la construction en

périphérie du bourg de Chabreloche. Il n'est pas fixée de valeur stricte à la hauteur afin de permettre une certaine souplesse dans l'application de cette règle, sans pour autant tomber dans un excès trop important.

La hauteur des clôtures est réglementée afin d'éviter les fermetures excessives du paysage urbain ou de village par des murs trop hauts.

11 Aspect extérieur des constructions

Les règles définies dans le PLU tendent à préserver une certaine qualité architecturale dans l'esprit de la charte architecturale et paysagère intercommunale. Les nuanciers de couvertures, d'enduits de façade et de couleurs d'huissières permettent de garantir une certaine homogénéité des styles architecturaux tout en offrant certaines nuances d'aspect extérieur des constructions.

ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones de la commune.

12 Réalisation d'aires de stationnement

Afin de limiter les problèmes liés au stationnement sur l'espace public, le PLU impose en zone AUh la réalisation de 2 aires de stationnement par logement créé avec un minimum de superficie de 10 m² par place.

Pour les commerces qui viendraient à s'implanter dans ces secteurs, des places de parking devront être réalisées en fonction de l'importance de l'activité.

13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

D'une manière générale sur l'ensemble des zones de la commune, les arbres de valeur doivent être maintenus.

Dans les secteurs identifiés comme sensibles du point de vue du paysage (voir pièces graphiques du règlement), seules les essences fruitières sont autorisées, et les replantation après coupe à blanc interdites, afin de limiter le risque de fermeture du paysage aux abords des villages principalement.

Possibilité maximale d'occupation des sols

14 Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'a pas été fixé de coefficient d'Occupation des Sols afin de permettre la densité des constructions dans les zones AUh. C'est le coefficient d'emprise au sol qui permet de gérer la densité des constructions.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

• Motifs des règles applicables

zone AUh



Caractère de la zone

Zone agricole

C'est une zone vouée à l'activité agricole en tant qu'activité économique dans laquelle les constructions sont interdites, y compris les constructions liées à l'activité agricole, afin d'assurer le maintien de la qualité paysagère ouverte de ces secteurs.

1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

Tous les types de construction sont interdits afin de conserver le caractère agricole cultivé sous forme de prés, de prairies ou de champs. Les constructions agricoles sont autorisées en zone Ac (voir page suivante).

2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules l'extension limitée et les aménagements des constructions existantes sont autorisés en zone A.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés sur les pièces graphiques du règlement est autorisé, afin de permettre une reconversion en habitat dans le but de restaurer les bâtiments plutôt que de les laisser tomber en ruine.

Conditions d'occupation du sol

3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières. C'est l'article R111-4 du code de l'urbanisme qui s'applique

4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) - Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières dans la mesure où les constructions ne sont pas autorisées.

5 Superficie minimale des terrains constructibles

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières dans la mesure où les constructions ne sont pas autorisées.

6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle de recul des constructions est de 10

mètres minimum. Dans la mesure où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, cette règle s'applique aux éventuelles extensions de bâtiments.

7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle de recul des constructions est de la moitié de la hauteur des constructions avec 3 mètres minimum. Dans la mesure où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, cette règle s'applique aux éventuelles extensions de bâtiments.

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

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

9 Emprise au sol des constructions

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

10 Hauteur des constructions

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

11 Aspect extérieur des constructions

Les règles définies dans le PLU tendent à préserver une certaine qualité architecturale dans l'esprit de la charte architecturale et paysagère intercommunale. Les nuanciers de couvertures, d'enduits de façade et de couleurs d'huissières permettent de garantir une certaine homogénéité des styles architecturaux tout en offrant certaines nuances d'aspect extérieur des constructions. ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones de la commune.

12 Réalisation d'aires de stationnement

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

D'une manière générale sur l'ensemble des zones de la commune, les arbres de valeur doivent être maintenus.

Dans les secteurs identifiés comme sensibles du point de vue du paysage (voir pièces graphiques du règlement), seules les essences fruitières sont autorisées, et les replantation après coupe à blanc interdites, afin de limiter le risque de fermeture du paysage aux abords des villages principalement.

Possibilité maximale d'occupation des sols

14 Coefficient d'Occupation des Sols

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

• Motifs des règles applicables

zone A



Caractère de la zone

Zone agricole constructible

La zone agricole est scindée en deux parties, la zone A non constructible, et la zone Ac, constructible exclusivement pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole. Ces secteurs ont été déterminés en fonction des projets connus des agriculteurs et dans la mesure du possible, en évitant le rapprochement de ces zones par rapport aux secteurs d'habitat, afin de limiter les problèmes de nuisances.

1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

La zone Ac du PLU interdit tout type de construction à l'exception des bâtiments liés à l'exploitation agricole dans le but de favoriser le développement de cette activité.

Les zones Ac correspondent aux exploitations existantes pour lesquelles des projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments agricoles sont possibles.

2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'extension et les aménagements des constructions existantes sont autorisés en zone A. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés sur les pièces graphiques du règlement est autorisé, afin de permettre une reconversion en habitat dans le but de restaurer les bâtiments plutôt que de les laisser tomber en ruine.

Conditions d'occupation du sol

3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières. C'est l'article R111-4 du code de l'urbanisme qui s'applique

4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) - Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Les constructions doivent se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire.

5 Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains doivent avoir une certaine superficie afin d'accueillir les dispositifs d'assainissement non collectif.

6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle de recul des constructions est de 10 mètres minimum. Dans la mesure où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, cette règle s'applique aux éventuelles extensions de bâtiments.

7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle de recul des constructions est de la moitié de la hauteur des constructions avec 3 mètres minimum. Dans la mesure où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, cette règle s'applique aux éventuelles extensions de bâtiments.

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

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

9 Emprise au sol des constructions

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

10 Hauteur des constructions

Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 10 mètres, excepté pour les superstructures techniques liées à l'activité.

La hauteur des clôtures est réglementée afin d'éviter les fermetures excessives du paysage urbain ou de village par des murs trop hauts.

11 Aspect extérieur des constructions

Les règles définies dans le PLU tendent à préserver une certaine qualité architecturale dans l'esprit de la charte architecturale et paysagère intercommunale. Les nuanciers de couvertures, d'enduits de façade et de couleurs d'huissieries permettent de garantir une certaine homogénéité des styles architecturaux tout en offrant certaines nuances d'aspect extérieur des constructions. Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones de la commune.

12 Réalisation d'aires de stationnement

Des places de parking devront être réalisées en fonction de l'importance de l'activité.

13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

D'une manière générale sur l'ensemble des zones de la commune, les arbres de valeur doivent être

maintenus.

Dans les secteurs identifiés comme sensibles du point de vue du paysage (voir pièces graphiques du règlement), seules les essences fruitières sont autorisées, et les replantations après coupe à blanc interdites, afin de limiter le risque de fermeture du paysage aux abords des villages principalement.

Possibilité maximale d'occupation des sols

14 Coefficient d'Occupation des Sols

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

• Motifs des règles applicables

zone Ac



Caractère de la zone

Zone naturelle et forestière

Elle est consacrée aux espaces naturels du territoire communal, comme les espaces soumis aux risques d'inondation de la vallée de la Durolle, les vallées des ruisseaux secondaires, et également à l'espace forestier qui représente pratiquement la moitié du territoire communal.

1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

Tous les types de construction sont interdits à l'exception des constructions liées à l'activité forestière, afin de conserver le caractère naturel et forestier de cette zone.

2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules l'extension et les aménagements des constructions existantes ainsi que les annexes sont autorisés en zone N. C'est le cas par exemple des constructions existantes situées dans la vallée de la Durolle où le risque d'inondation a été identifié.

Conditions d'occupation du sol

3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières. C'est l'article R111-4 du code de l'urbanisme qui s'applique

4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) - Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Les constructions doivent se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Lorsque ce réseau n'existe pas, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire.

5 Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains doivent avoir une certaine superficie afin d'accueillir les dispositifs d'assainissement non collectif.

6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle de recul des constructions est de 5 mètres minimum. Dans la mesure où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées (à l'exception

des constructions forestières), cette règle s'applique aux éventuelles extensions de bâtiments et aux annexes.

7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle de recul des constructions est de la moitié de la hauteur des constructions avec 3 mètres minimum. Dans la mesure où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, cette règle s'applique aux éventuelles extensions de bâtiments.

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

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

9 Emprise au sol des constructions

Le PLU prévoit de limiter la densité des constructions des zones N avec un coefficient d'emprise au sol des constructions de 25% maximum afin de conserver des espaces verts sur les terrains construits dans le but notamment de permettre une infiltration satisfaisante des eaux pluviales sur le terrain et de conserver le caractère naturel de la zone.

10 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée à un maximum de Rez-de-chaussée + un niveau + combles, ce qui correspond aux constructions déjà existantes dans les secteurs naturels. Il n'est pas fixée de valeur stricte à la hauteur afin de permettre une certaine souplesse dans l'application de cette règle, sans pour autant tomber dans un excès trop important.

La hauteur des clôtures est réglementée afin d'éviter les fermetures excessives du paysage urbain ou de village par des murs trop hauts.

11 Aspect extérieur des constructions

Les règles définies dans le PLU tendent à préserver une certaine qualité architecturale dans l'esprit de la charte architecturale et paysagère intercommunale. Les nuanciers de couvertures, d'enduits de façade et de couleurs d'huissières permettent de garantir une certaine homogénéité des styles architecturaux tout en offrant certaines nuances d'aspect extérieur des constructions. ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones de la commune.

12 Réalisation d'aires de stationnement

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières.

13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

D'une manière générale sur l'ensemble des zones de la commune, les arbres de valeur doivent être maintenus.

Dans les secteurs identifiés comme sensibles du point de vue du paysage (voir pièces graphiques du règlement), seules les essences fruitières sont autorisées, et les replantation après coupe à blanc interdites, afin de limiter le risque de fermeture du paysage aux abords des villages principalement.

Possibilité maximale d'occupation des sols

14 Coefficient d'Occupation des Sols

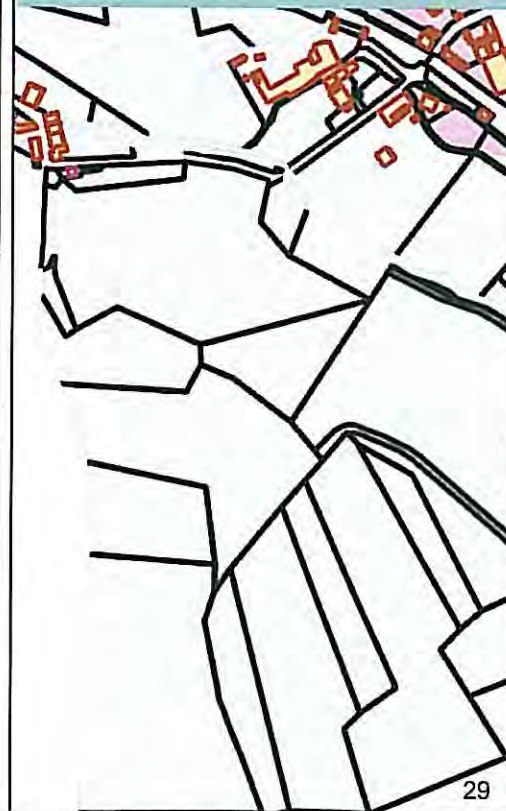
Il n'a pas été fixé de coefficient d'Occupation des Sols afin de permettre la densité des constructions dans les zones N. C'est le coefficient d'emprise au sol couplé à la règle de hauteur des qui permet de gérer la densité des constructions.

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

• Motifs des règles applicables

zone N



La mise en place des Orientations d'aménagement vise un double but correspondant aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU : répondre à une triple demande en matière de typologie de logements, définir un projet compatible avec les finances locales

Dans cette optique, 4 Orientations d'Aménagement ont été créées afin de caractériser le développement des secteurs pour lesquels les enjeux de territoire sont les plus importants

Chacune de ces Orientations d'Aménagement permet de composer, en fonction des secteurs, des quartiers d'habitations mixtes entre trois types de logements : logements locatifs (appartements et maisons individuelles), maisons de village, constructions neuves de type pavillonnaire.

Chaque Orientation d'Aménagement définit un schéma de principe de localisation des équipements publics afin de garantir un certain niveau d'équipement à chaque quartier. Le positionnement des équipements se veut être indicatif afin que les principes de desserte soient respectés, mais afin également que la liberté de l'aménageur soit respectée pour permettre la composition d'un urbanisme de qualité.

La présence des réseaux actuels est indiquée dans le but de permettre aux aménageurs d'étudier les possibilités de raccordement des équipements futurs.

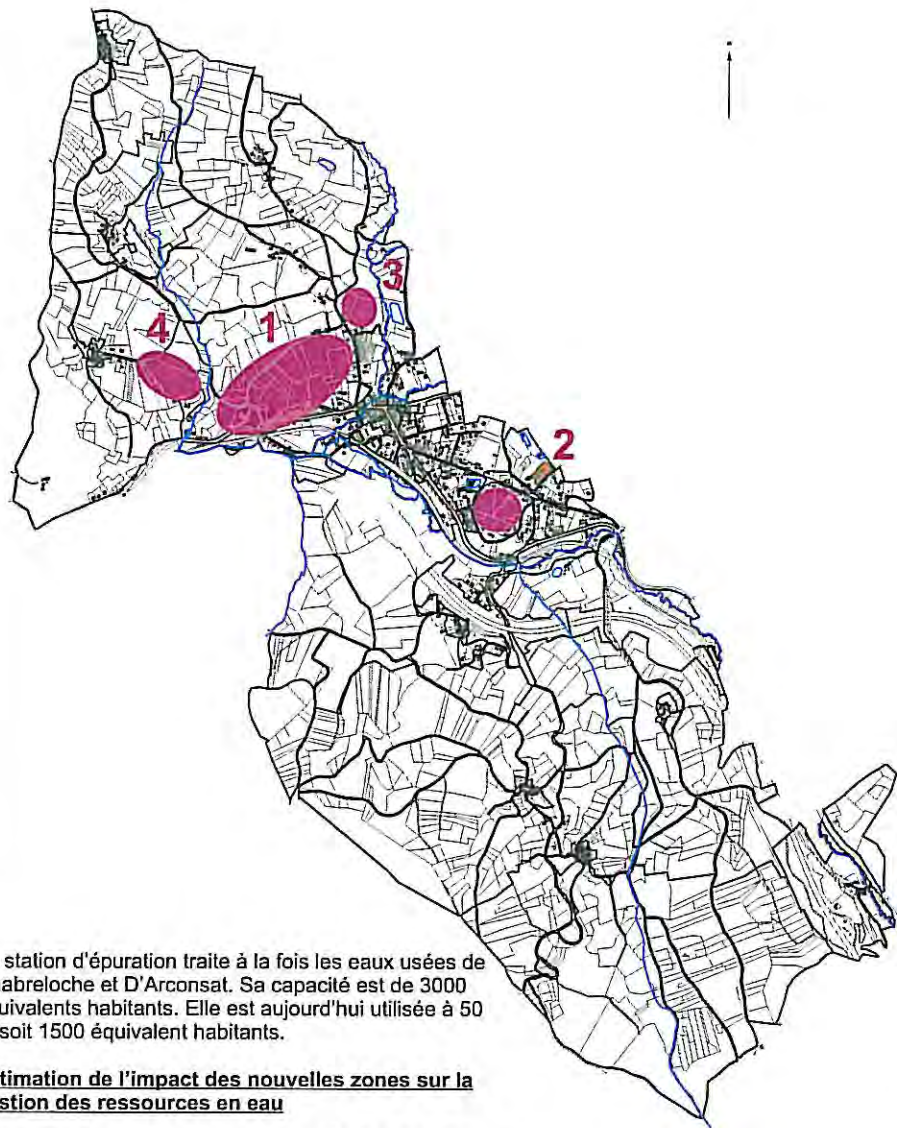
Justification de l'urbanisation des nouveaux secteurs en fonction de la capacités du réseau d'assainissement existant et des possibilités d'extensions.

Pour le secteur 4, une extension du réseau d'assainissement est prévu, elle est indiquée sur les documents annexes.

Pour le secteur 1, dit le renard, l'extension se fera en même temps que l'aménagement de la zone.

Pour le secteur 3, une extension du réseau est prévue.

Enfin pour le secteur 2, la croix du Poyet, le réseau d'assainissement est juste en contrebas de la zone. Il n'y aura donc pas de problème de raccordement de la zone au réseau.



La station d'épuration traite à la fois les eaux usées de Chabreloche et D'Arconsat. Sa capacité est de 3000 équivalents habitants. Elle est aujourd'hui utilisée à 50 % soit 1500 équivalent habitants.

Estimation de l'impact des nouvelles zones sur la gestion des ressources en eau

Aujourd'hui la consommation est de 58 481 m³ pour 1438 habitants (dont 1323 résidences principales). D'ici 10 à 20 ans l'objectif est d'atteindre 1600 habitants soit environ 71 000m³ (ce qui correspond à une augmentation de 21 %).

3. CHOIX RETENUS

• **Motifs des orientations d'aménagement**

4 Orientations d'Aménagement avec lesquelles les projets futurs devront être compatibles

- 1 Renard
- 2 Croix du Poyet
- 3 Le Seitol
- 4 Saint Joanis

3. CHOIX RETENUS

Village	Population actuelle	Consommation d'eau estimée en moyenne en m3	Château d'eau	Population estimée	Augmentation de la consommation d'eau
Le pont de Gouttenoire à partir de Parneix	11	447	Gouttenoire 74		
Chez Bigay	20	813,40			
Gouttenoire	24	976			
Les Vernières	4	162			
Chez roche	15	610	Les Sagnes 66		
Montsuchet	9	366			
Chez Carton	8	325			
Le Lac	28	1139			
Les Issards	21	854	Bonjean 421		
Rue et place du groupe scolaire	30	1220			
Les bargettes	15	610			
Le moulin	12	488			
Le Brégeat	12	488	Secteur AUh 71		
Montsule	23	935			
Rue de Clermont	30	1220			
Ancienne gendarmerie	11	447			
La goutte du Mouchon	13	529	Secteur AUh 216	2887	
Le pas du Pire	13	529			
Le renard	32	1301			
Combre	32	1301			
Richard	60	2440	Secteur AUh 42		
Le Seitol	75	3052			
La Pommerette	15	610			
Les Phant	31	1261			
Saint Joanis	10	406	Lunel 204		
Le Sabot	7	285			
Gouttenoire route nationale 89					
La croix du Poyet	132	5368			
La Trappe	52	2115			
La Truffe	20	813			
Saint Joanis					

Rue de l'église	15	610	Bonjean Lunel 673		
Rue saint Thomas	44	1789			
Rue d'Arconsat	34	1382			
Rue de Lyon	154	6263			
La gare	16	651			
Le Pont de gouttenoire	15	610			
Rue du stade	30	1220			
Le marais	78	3172			
La croix du Poyet	83	3375		Secteur AUh 65	2643

**4. EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE**

Enjeu

Répondre à une triple demande

Création de logements locatifs :
appartements et maisons individuelles

PADD

Déterminer les conditions de développement des
différents villages

Favoriser les rénovations en centre-bourg

Règlement

Zone Ub limitée dans l'espace

Contraintes réglementaires limitées en matière
d'implantation notamment

Le règlement de la zone Ub permet la création et
la rénovation des logements

Incidences notables et prévisibles du PLU sur l'environnement

Incidences positives du projet sur l'environnement

Limitation de la consommation excessive du
foncier en recentrant ces espaces construits à
l'intérieur de l'enveloppe urbanisée du bourg
Le PLU favorise les opérations de
renouvellement urbain

Incidences négatives du projet sur l'environnement

Les nouvelles constructions réalisées en zone Ub
se feront sur des espaces aujourd'hui libres,
donc réduction limitée de l'espace naturel,
particulièrement augmentation des surfaces
imperméabilisées, donc incidence sur
l'écoulement des eaux en direction de la vallée
de la Durolle

Mesures envisagées pour compenser les conséquences dommageables

Les constructions réalisées dans l'enveloppe
urbanisée du bourg seront systématiquement
raccordées au réseau public d'assainissement
collectif

Les critères de suivi

Suivi de l'évolution du nombre de permis de
construire par type de logements créés et
estimation des surfaces imperméabilisées

Enjeu

Répondre à une triple demande

Créations de maisons de village

PADD

Limitier le développement de la plupart des
villages : Combre en particulier, mais aussi
Montsuchet, les Issards, le Lac, Gouttenoire, les
Phants

Règlement

Zone Ub limitée dans l'espace

Contraintes réglementaires limitées en matière
d'implantation notamment

Le règlement de la zone Ub permet la création et
la rénovation des logements

Incidences notables et prévisibles du PLU sur l'environnement

Incidences positives du projet sur l'environnement

Limitation importante de la consommation
excessive du foncier autour des villages en
recentrant ces espaces construits à l'intérieur de
l'enveloppe urbanisée des villages
Le PLU favorise les opérations de
renouvellement urbain des villages

Incidences négatives du projet sur l'environnement

Les terrains disponibles à l'intérieur des villages
sont très peu nombreux
L'impact négatif de la construction est donc très
limité

Mesures envisagées pour compenser les conséquences dommageables

Les constructions de maisons de village seront
soit raccordées au réseau public
d'assainissement existant, soit pourvues d'un
dispositif non collectif
maintien d'un paysage ouvert autour des villages
par une réglementation spécifique

Les critères de suivi

Suivi de l'évolution du nombre de permis de
construire et de rénovations par village

Enjeu

Répondre à une triple demande

Création de constructions neuves de type
"lotissement"

PADD

Composer les nouveaux quartiers à développer
du côté Ouest du bourg

Règlement

Zone AUh permettant le développement
d'opérations d'aménagement d'ensemble
tendant à favoriser des types variés
d'implantation des constructions

Incidences notables et prévisibles du PLU sur l'environnement

Incidences positives du projet sur l'environnement

Pas d'incidence positive hormis la densité limitée
des constructions qui garantit les possibilités de
rétention des eaux pluviales sur les parcelles

Incidences négatives du projet sur l'environnement

Une certaine consommation de l'espace naturel
et agricole
Augmentation de la quantité d'effluents liée à
l'augmentation potentielle de la population
Augmentation du prélèvement de la ressource
en eau

Mesures envisagées pour compenser les conséquences dommageables

Opérations réalisées sous forme
d'aménagement d'ensemble permettant la
création d'espaces verts, incluant des
équipements de traitement des eaux pluviales
Préservation des arbres de valeur
Maintien d'un paysage ouvert

Les critères de suivi

Suivi de la réalisation des opérations
d'aménagement d'ensemble

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

- Incidences du PLU sur
l'environnement
- Prise en compte de la
préservation de
l'environnement et de sa
mise en valeur

Chaque enjeu du PLU est ici analysé par
rapport aux dispositions contenues
dans le PADD et le Règlement et à leur
impact sur l'environnement

Enjeu

Définir un projet compatible avec les finances locales

Critères économiques des opérations à prendre en considération prioritairement
Définir les conditions de participation des aménageurs ou des propriétaires

PADD

Réaliser des opérations d'aménagement équilibrées

Règlement

Permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement collectif localement par village ou par secteur pour limiter les travaux de réseaux importants

Incidences notables et prévisibles du PLU sur l'environnement

Incidences positives du projet sur l'environnement

Les opérations d'aménagement d'ensemble garantissent la cohérence des opérations de développement ce qui limite les impacts sur l'environnement

Incidences négatives du projet sur l'environnement

Une certaine consommation de l'espace naturel et agricole
Augmentation de la quantité d'effluents liée à l'augmentation potentielle de la population
Augmentation du prélèvement de la ressource en eau

Mesures envisagées pour compenser les conséquences dommageables

Les critères économiques des opérations de développement doivent prendre en compte l'impact des opérations sur l'environnement

Les critères de suivi

Suivi de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble et de leur bilan économique

Enjeu

Définir un projet compatible avec les finances locales

Optimiser les réseaux existants ou à venir, afin de garantir leur compacité dans un souci d'économie générale

PADD

Les quartiers à développer dans l'enveloppe actuelle d bourg

Règlement

Zone AUh ou Ub en fonction de la taille des secteurs

Incidences notables et prévisibles du PLU sur l'environnement

Incidences positives du projet sur l'environnement

La concentration de l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée du bourg limite la consommation excessive de l'espace
L'optimisation des réseaux existants permet le raccordement des nouvelles constructions et limite l'impact sur l'environnement

Incidences négatives du projet sur l'environnement

Dans la mesure où ce sont les réseaux existants qui sont utilisés, il y a un certain risque de concentration des effluents sur la station d'épuration actuelle

Mesures envisagées pour compenser les conséquences dommageables

La capacité de la station d'épuration est largement suffisante pour accueillir le développement prévu au PLU

Les critères de suivi

Mesures du fonctionnement de la station
Analyse des équipements réalisés et bilan financier

Enjeu

Préserver le cadre de vie

PADD

Les espaces à préserver : paysage, nuisances, espaces naturels, activité agricole

Règlement

- secteurs dans lesquels les replantations sont interdites
- développement limité vers l'A72
- espaces boisés en vallée de la Durolle classés en zone N
- zones A et AC réservées à l'activité agricole

Incidences notables et prévisibles du PLU sur l'environnement

Incidences positives du projet sur l'environnement

Ce sont toutes des mesures de préservation de l'environnement

Incidences négatives du projet sur l'environnement

Aucune

Mesures envisagées pour compenser les conséquences dommageables

Dispositions réglementaires du PLU

Les critères de suivi

- suivi des coupes à blanc et du respect de l'interdiction de replantation
- nombre de constructions à proximité de l'A72
- suivi des crues de la Durolle et de leur impact sur les constructions existantes
- suivi de l'activité agricole et de la qualité environnementale des exploitations agricoles

Elaboration du PLU Commune de CHABRELOCHE

RAPPORT DE PRESENTATION

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

- Incidences du PLU sur l'environnement
- Prise en compte de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur

Chaque enjeu du PLU est ici analysé par rapport aux dispositions contenues dans le PADD et le Règlement et à leur impact sur l'environnement