

COMMUNE DE SERRAVAL

Département de la Haute-Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION – TOME II : Justifications

DOSSIER D'APPROBATION



Projet arrêté le 30 juillet 2019

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 02 mars 2020

Réf. : 17-009

SOMMAIRE

1	Choix retenus pour établir le PADD.....	3
1.1	Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie	3
1.1.1	Justification de l'orientation	3
1.1.2	Exposé des dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation de l'espace ; justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace.....	6
1.2	Pérenniser les activités économiques	15
1.3	Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval.....	16
2	Choix retenus pour établir les OAP	18
2.1	Les OAP sur les zones « à urbaniser » (AU) et « à urbaniser strict » (2AU)	18
2.1.1	Zone AUm du Cœur de village	20
2.1.1.1	Le choix d'une zone AU avec OAP et sans règlement.....	21
2.1.1.2	Le programme des constructions : répondre à la mixité sociale et fonctionnelle.....	21
2.1.1.3	Les orientations d'aménagement.....	22
2.1.2	Zone AUc du Four	24
2.1.3	Zone AUc de La Biole	24
2.1.4	Zones 2AU de La Sauffaz	24
2.1.5	Toutes les zones	25
2.2	L'OAP thématique « Mise en valeur de l'environnement et des paysages »	26
2.3	Justification des choix au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement	27
3	Choix retenus pour établir le zonage et le règlement.....	28
3.1	La définition du zonage, au service du PADD et en réponse aux objectifs de protection de l'environnement.....	28
3.1.1	Les zones urbaines	28
3.1.2	Les zones à urbaniser	29
3.1.3	Les zones agricoles.....	31
3.1.1	Les zones naturelles	32
3.1.2	Autres éléments réglementaires ou informatifs figurant sur le plan de zonage	33
3.1.3	Bilan récapitulatif des zones	36
3.2	Nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD, justifications des différences et complémentarité avec les OAP ; justification des choix au regard de l'environnement	44
3.3	Justification des zones urbaines soumises au RNU (dans les PLUI), des zones U ou AU sans règlement (uniquement avec des OAP) et des servitudes de projet (5° du L.151-41 c. Urb.).....	56

PREAMBULE

Ce tome inclut également un certain nombre de justifications des choix au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement prévue par le 4° de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme au titre de l'évaluation environnementale, pour éviter les redondances.

1 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La commune de Serraval dispose d'un PLU approuvé le 16 janvier 2014.

Le PLU est relativement récent, par conséquent, aucun bilan n'a été tiré. La révision générale du PLU a été prescrite par la commune dans le but notamment de modifier la destination de la zone AU du Chef-lieu située en face de la mairie. Il s'agit, au PLU de 2014, d'un secteur à destination d'équipement collectif (scolaire, périscolaire et festif) qui n'a plus lieu d'être dans la mesure où la commune a entrepris la rénovation de l'école existante.

La volonté municipale de développement territorial se traduit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un document qui comprend une partie écrite et une carte de synthèse sur l'ensemble du territoire. Le PADD de Serraval a pour orientations :

- Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie,
- Pérenniser les activités économiques,
- Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval.

1.1 Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie

1.1.1 Justification de l'orientation

Du fait de sa situation géographique, Serraval bénéficie d'une bonne attractivité. Ainsi, la croissance démographique constatée entre 2010 et 2015 (1,8%/an) est supérieure à celle de la plupart des communes voisines et du reste du territoire de la CCVT.

Pour répondre aux besoins de sa population croissante, la commune a décidé de réaliser un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) qui a permis de définir la mise en place d'une station d'épuration des eaux usées (STEP). Le Chef-lieu, qui rassemble la plupart des équipements et services communaux (école, mairie, épicerie, Maison de la Pomme et du Biscantin, ...) mais cependant peu peuplé, apparaît comme le secteur prioritaire pour être raccordé à une STEP.

Pour des raisons techniques, la construction de la STEP est envisagée en aval du Chef-lieu. Des études sont en cours : l'ouvrage devrait voir le jour courant 2020 et le réseau d'assainissement collectif pour connecter le Chef-lieu en 2021. Vu l'implantation choisie pour cet équipement, le raccordement du hameau de La Sauffaz, situé à proximité et raccordable gravitairement, est prévu à moyen ou long terme.

Ainsi, l'orientation essentielle du PLU de Serraval est le développement du Chef-lieu. Le raccordement à court terme de ce hameau à la STEP doit permettre la création de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants au cœur du village. Pour optimiser le foncier et maîtriser la consommation de l'espace, la collectivité prévoit un développement sous forme d'opérations d'ensemble organisées.

Une part importante des logements de la commune est de taille moyenne voire importante. Cette typologie répond aux besoins de la population, essentiellement composée de famille, puisque le nombre d'habitants par foyer constaté en 2015 est de 2,46. Cependant, pour permettre à chacun de faire son parcours résidentiel, le PADD prévoit de diversifier les

formes et les typologies de l'habitat. La création de logements plus petits permettra aux jeunes et aux aînés de trouver un logement adapté à leurs besoins. Le PADD prévoit également des logements aidés pour favoriser la mixité sociale et permettre à chacun de se loger à des prix abordables.

La commune possède des terrains dans le principal secteur de développement du Cœur de Village. Elle a donc un droit de regard sur le contenu de l'opération.

Pour rappel, le PLU de 2014 prévoyait la construction d'une nouvelle école au Chef-lieu (zone AUa1 du PLU faisant l'objet d'une OAP), ce qui a conduit au blocage de l'urbanisation des parcelles situées en face de la Mairie bien qu'il s'agisse d'un secteur de développement essentiel pour la commune. Un des objectifs de la révision du PLU est donc le déblocage de l'urbanisation de ces parcelles pour véritablement redynamiser le village et accompagner la croissance démographique de Serraval.

La commune de Serraval bénéficie d'une bonne attractivité touristique, notamment l'été. Cependant, les deux derniers restaurants présents sur le territoire (au Col du Marais et Derrière la Roche) sont aujourd'hui fermés. Le seul commerce qui subsiste est une petite épicerie située au Chef-lieu. En compatibilité avec le développement de l'habitat souhaité par la collectivité au Chef-lieu, le PADD prévoit l'installation de commerces et/ou services (par exemple bar-restaurant) au Chef-lieu. Aucun autre secteur n'a été envisagé pour ce type d'activité qui sera compatible et complémentaire avec les services et équipements communaux, ainsi que la Maison de la pomme et du biscantin qui attire de nombreux visiteurs.

Dans la mesure où le développement du Chef-lieu, à travers la création de logements et de commerces et/ou services, amènera de nouvelles personnes, le projet communal prévoit d'améliorer la sécurité de l'espace public et de faciliter les déplacements piétons. Favoriser les modes de déplacements non motorisés s'inscrit dans les objectifs nationaux et internationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour lutter contre le changement climatique.

L'aménagement d'un espace convivial et de loisirs dans ce village doit également répondre aux besoins actuels lors des événements et à ceux des nouveaux habitants et visiteurs générés par le projet.

En raison de l'absence d'assainissement collectif dans les autres secteurs urbanisés, le PADD prévoit la gestion à partir des enveloppes urbaines. En effet, l'habitat de Serraval a la particularité d'être réparti dans une dizaine de hameaux et groupements bâtis bien identifiables. Le zonage du PLU de 2014, à travers la définition de zones urbaines au plus proche des contours des enveloppes urbaines, a déjà en partie concouru à la préservation des espaces agricoles et naturels en cantonnant les nouvelles constructions aux abords immédiats des espaces bâtis ou en dents creuses. De plus, le développement à partir des enveloppes bâties actuelles aura pour effet de préserver le cadre de vie agréable de Serraval qui contribue à son attractivité.

Globalement, sur l'ensemble de Serraval, le PADD prévoit la réalisation de 55 à 65 logements à court terme. La croissance démographique prévue par le PADD découle des possibilités de développement autour du Chef-lieu et de l'organisation spatiale de la commune, qui compte de nombreux espaces encore non bâtis dans l'enveloppe urbaine. Cependant, la probabilité d'urbanisation des dents creuses n'est pas de 100% : même sur les parcelles sans contrainte technique, il peut y avoir de la rétention foncière.

A plus long terme, si le besoin apparaît et sous condition de la réalisation du réseau d'assainissement, le PADD prévoit la réalisation de 10 à 15 logements sous forme organisée dans l'enveloppe urbaine de La Sauffaz. Ce classement en zone 2AU (à urbaniser strict) permettra notamment de limiter le développement urbain de ce hameau tant qu'il ne sera pas relié à la STEP.

Par ailleurs, le PADD identifie la nécessité d'améliorer les conditions de stationnement au Col du Marais. Il s'agit d'un secteur très fréquenté, notamment pour la salle des fêtes et les départs de randonnée, mais qui pose des problèmes de sécurité car certaines voitures se garent le long de la Route départementale. Au cours de l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un parking d'une vingtaine de places dans ce secteur ; parking qui est suffisant à ce jour.

La commune prévoit également de faciliter l'installation des équipements nécessaires au déploiement du numérique et l'accès par un plus grand nombre. Cette mesure peut favoriser le télétravail et donc réduire les besoins en déplacement des actifs.

Enfin, le PADD prévoit d'étudier l'opportunité de la création d'un réseau de chaleur au Chef-lieu. Il s'agit de répondre à un objectif de réduction de la consommation énergétique dans un hameau qui concentre de nombreux équipements et services et qui va connaître un développement urbain assez important.

Les éléments de projet de cette orientation s'inscrivent pleinement dans les objectifs de protection du paysage et des espaces ruraux et la réduction des besoins énergétiques affichés par les différents textes internationaux, communautaires et nationaux, avec :

- un développement urbain maîtrisé, fonction des équipements,
- la volonté de proposer une volumétrie des constructions et une forme urbaine en harmonie avec l'existant (intérêt paysager),
- le développement des liaisons douces aux emplacements pertinents, ce qui favorise les déplacements non motorisés et contribue à la réduction des besoins énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre,
- la volonté de maintenir et faciliter l'installation d'un ou plusieurs commerces et/ou services au Chef-lieu, afin de faire vivre l'économie de Serraval et attirer de nouveaux habitants.

Vu l'objet, aucune solution de substitution n'a été envisagée, puisque cette orientation ne peut avoir que des effets positifs sur le renforcement du Chef-lieu, la qualité de vie, les déplacements et l'économie de Serraval. Elle tient également compte des équipements prévus à court terme. De plus, le fait de limiter le développement urbain au Chef-lieu, et dans une moindre mesure à La Sauffaz, permet de préserver au maximum les terres agricoles en périphérie des autres hameaux et groupements bâtis et de pérenniser les activités agricoles nombreuses et dynamiques à Serraval.

Le PADD prévoit d'organiser le développement des ensembles significatifs et pertinents à l'échelle de la commune par des OAP, afin de modérer la consommation foncière par ailleurs et limiter l'étalement urbain. Le resserrement de l'urbanisation au plus près de l'enveloppe bâtie existante contribue à la pérennité des activités agricoles sur le territoire et au maintien de la biodiversité en périphérie des hameaux et groupements bâtis de Serraval. Des objectifs de réduction des surfaces disponibles et de densité sont également inscrits dans cette

orientation. Ces choix ont une incidence positive sur la gestion du territoire et sont cohérents avec les objectifs de protection de l'environnement établis aux différents niveaux territoriaux.

1.1.2 Exposé des dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation de l'espace ; justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace

Dispositions favorisant la densification

Le PADD prévoit un règlement souple sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pour faciliter la construction sur de petites parcelles.

Le PADD fixe comme objectif une densité de 20 logts/ha dans les opérations organisées et de 15 lgts/ha sur l'ensemble de la commune en moyenne, soit 1,5 fois ce qui est constaté sur la période 2007-2018. Il s'agit de favoriser la densification. Pour ce faire, des OAP sont prévues.

Le diagnostic fait état de 8 logements vacants sous forme d'appartements ou maisons et 40 constructions anciennes pouvant être transformées ou réhabilitées. A noter toutefois que les travaux de transformation ou réhabilitation du bâti ancien représentent un coût important, ce qui peut représenter un frein.

Des règles spécifiques sont prévues pour faciliter la rénovation du bâti ancien, notamment en ce qui concerne l'isolation par l'extérieur. Cette mesure permet d'améliorer ou créer du logement par la mutation du bâti ancien, sans artificialiser de nouveaux secteurs.

Dispositions favorisant la limitation de la consommation de l'espace et justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Le PADD de Serraval affiche l'engagement de limiter la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine à 5 ha afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Pour ce faire, ce sont près de 5 ha qui sont rendus aux zones agricoles ou naturelles en périphérie des hameaux et groupements bâtis, notamment grâce à la réduction des zones AU prévues au PLU de 2014 (8 622 m² déclassés au Chef-lieu ou dans son extension nord ; 12 805 m² déclassés à La Sauffaz, notamment). A l'inverse, seulement 2 800 m² ont été ajoutés en extension par rapport au PLU de 2014 : il s'agit de la zone AUc du Four au Chef-lieu, de quelques jardins d'agréments attenants à des habitations.

L'effort consenti par la collectivité pour réduire sa consommation foncière à destination d'habitat est considérable : elle passe d'un PLU avec 40,4 ha en zones urbaines ou à urbaniser, à 34,48 ha, tout en conservant des possibilités d'évolution et de développement à l'intérieur des enveloppes bâties pour accueillir des nouveaux habitants (cf. Tableau 3 : Evolution des surfaces entre le PLU de 2014 et le PLU actuel, en page 37).

Les choix de développement ont été opérés au regard des enjeux agricoles et environnementaux locaux, mais aussi des facilités de circulation et des équipements. Ainsi, la zone AUm du Chef-lieu a été réduite (par rapport à la zone AUa1 du PLU de 2014) pour tenir compte de la proximité du secteur avec une chèvrerie construite en 2017. De même, une grande partie de la zone AUa3 initialement définie à La Sauffaz a été déclassée car

l'accès prévu directement depuis la route départementale située à l'aval de la zone ne permettait pas de véritablement consolider ce hameau dans son fonctionnement et de poursuivre sa forme urbaine répartie de part et d'autre de la voie communale qui le traverse.

Au total, 5,66 ha sont disponibles au PLU 2019 de Serraval, classés en zone U (3,57 ha), AU (1,33 ha) ou 2AU (0,75 ha) (terrains de plus de 500 m²).

En zone Urbaine, sur les 3,57 ha disponibles, il est estimé

- qu'environ 1,5 ha, principalement en dent creuse, ne s'urbaniseront pas pour les motifs suivants :
 - terrains attenants à une habitation, dont la probabilité d'urbanisation est donc faible, puisqu'il s'agit d'un jardin d'agrément, d'un potager ou d'un verger ; les propriétaires les conservent souvent pour leurs enfants ou leur tranquillité ;
 - impossibilité technique de réaliser un assainissement individuel ;
 - terrains morcelés, composés d'un minimum de 4 parcelles de taille modeste, nécessitant un accord de plusieurs propriétaires.
- qu'environ 2,07 ha ont une probabilité d'urbanisation jugée positive, ce qui représente entre 18 et 22 logements.

Aux espaces disponibles dans les zones urbaines s'ajoutent des zones AU définies autour du Chef-lieu (qui sera bientôt relié à une station d'épuration) et donc urbanisables à court terme. La structuration des zones AU à travers les OAP permettra d'offrir d'autres types de logements que l'individuel, une optimisation du foncier disponible ainsi qu'une mixité sociale et fonctionnelle dans la zone qui sera bénéfique à l'ensemble du village. Entre 30 et 37 logements supplémentaires sont réalisables sur l'ensemble des zones AU du Chef-lieu sur une surface de 1,33 ha.

Enfin, deux zones « à urbaniser strict » (2AU) à La Sauffaz complètent les secteurs à destination d'habitat ; des OAP ont été définies, mais elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'une fois le réseau d'assainissement réalisé et après une procédure d'évolution du PLU. Entre 10 et 13 logements y sont réalisables, sur une surface de 0,75 ha.

Près de 37% des surfaces disponibles du PLU (2,08 ha sur 5,667) sont classés en zones AU et 2AU, avec une OAP organisant l'urbanisation, dans un objectif de densité et de modération de la consommation foncière.

Le tableau ci-dessous synthétise les estimations du nombre de logements.

Les cartes figurant dans les pages suivantes localisent les secteurs où l'urbanisation est estimée positive et ceux où elle est estimée négative ou très faible.

Tableau 1 : Surfaces disponibles au projet de PLU de Serraval

	Surface (en m²)	Nombre de logements		Densité (en logts/ha)	
		Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Zones U					
Probabilité estimée positive	20 760	18	22	8.7	10.6
Probabilité estimée faible à nulle	14 955	-	-	-	-
Zones AU					
Cœur de village	6 055	16	20	26.4	33.0
Le Four	1 240	3	4	24.2	32.3
La Biole	6 020	11	13	18.3	21.6
Total zones AU	13 315	30	37	22.5	27.8
Zones 2AU					
La Sauffaz amont	2 855	4	5	14.0	17.5
La Sauffaz aval	4 685	6	8	12.8	17.1
Total zones 2AU	7 540	10	13	13.3	17.2
Total zones AU, 2AU et zones U probabilité estimée positive	41 615	58	72	13.9	17.3
TOTAL disponibilités	56 570				







Dans le cadre du PLU, un inventaire des bâtiments ou parties de bâtiments potentiellement transformables en logement(s) moyennant d'importants travaux (ex. habitation en très mauvais état, ancien bâtiment agricole ou hangar) a été réalisé avec les élus : environ 40 unités ont été recensées. Mais tout ne sera vraisemblablement pas réhabilité à l'échéance du PLU. Au regard des permis de construire attribués depuis 2007 pour le changement de destination vers le logement (cf. 2.5.1 du Tome I : Diagnostic territorial), il apparaît qu'environ 10 à 12 logements par réhabilitation pourraient être réalisés ainsi d'ici 2029.

Si l'ensemble des logements potentiels réalisables au PLU devait être construit, alors la population croîtrait de 169 (68 lgts) à 207 (84 lgts) habitants (avec le maintien à une moyenne de 2,46 pers./foyer), soit une évolution d'environ 2,1 à 2,5 %/an (*Nb : y compris les logements potentiellement réalisables dans les secteurs 2AU de la Sauffaz*).

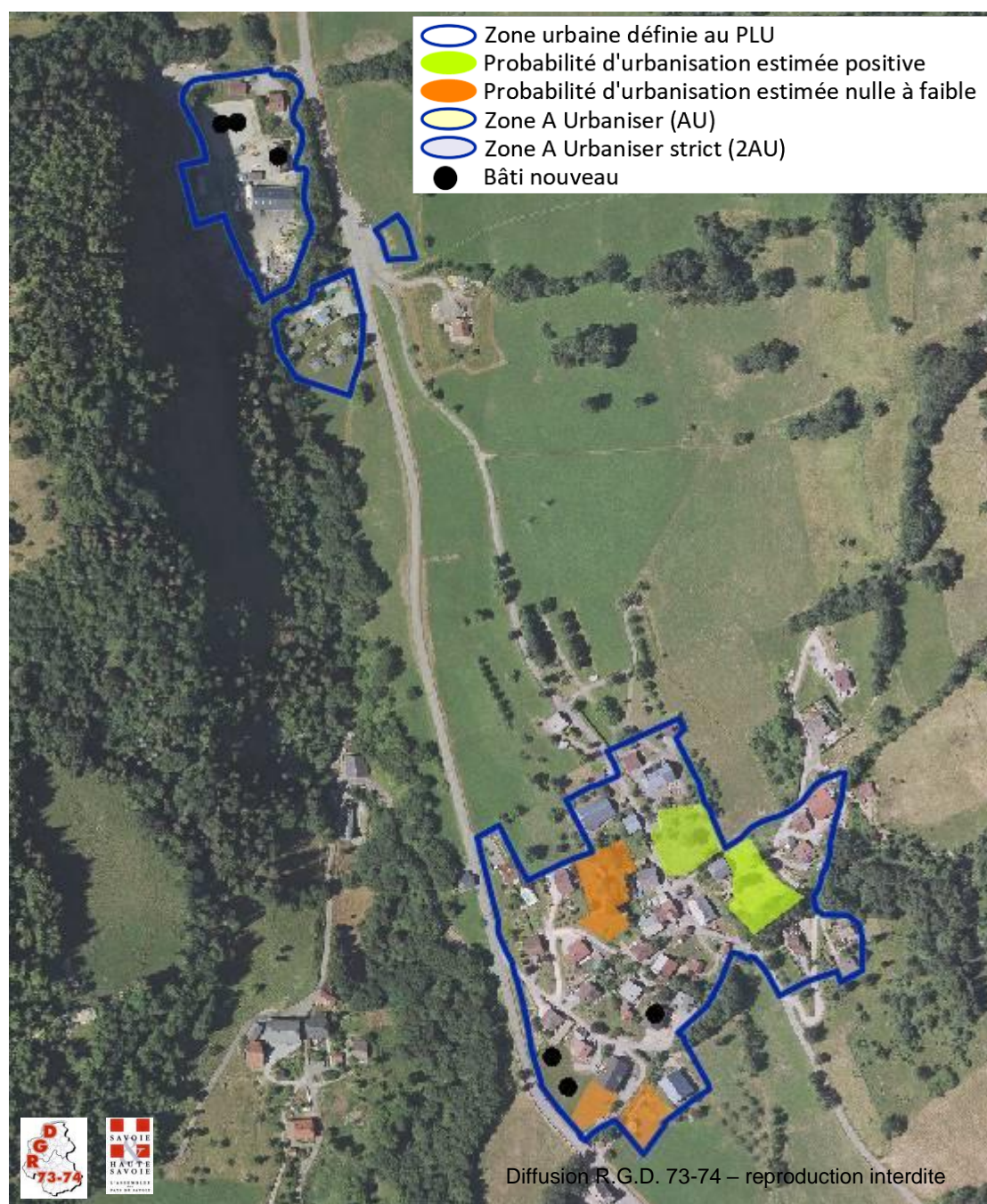
Cette croissance est bien supérieure à la moyenne constatée à Serraval sur la période 2010-2015 (1,8%/an). Elle se justifie cependant par

- l'attractivité de la commune vu le prix du foncier par rapport au reste du territoire de la CCVT, dont les communes supports de stations de ski ;
- la proximité de Serraval avec les bassins d'emplois de Thônes et Faverges ;
- la volonté communale de voir aboutir le projet du centre de village et de laisser évoluer modérément chaque hameau ou groupement bâti.

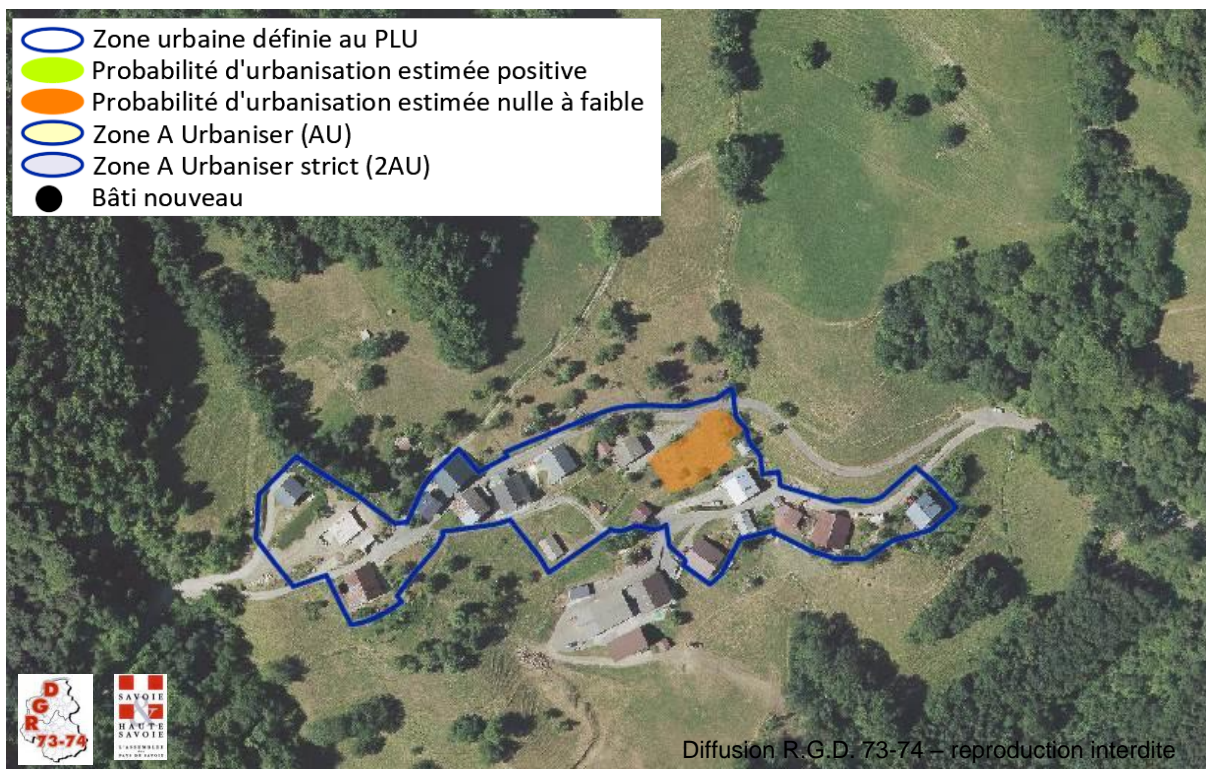
Carte 1 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Col du Marais et la Perrière est

-  Zone urbaine définie au PLU
-  Probabilité d'urbanisation estimée positive
-  Probabilité d'urbanisation estimée nulle à faible
-  Zone A Urbaniser (AU)
-  Zone A Urbaniser strict (2AU)
-  Bâti nouveau

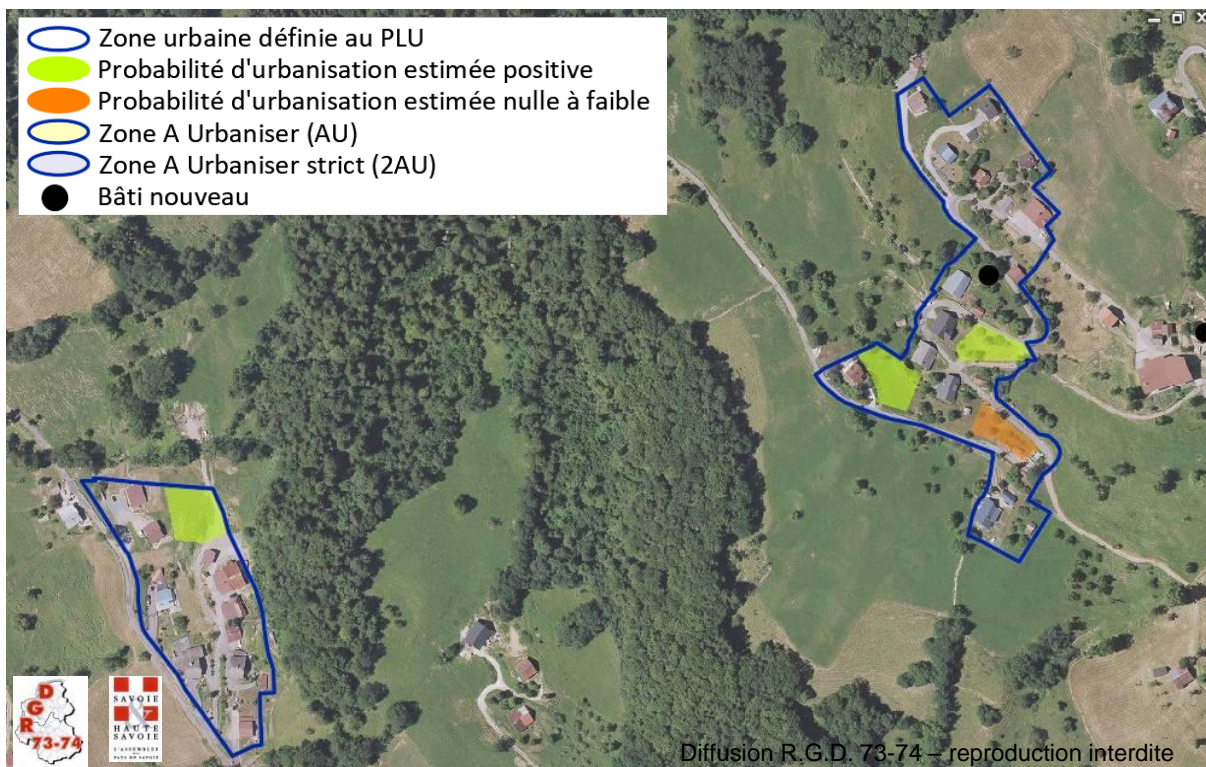


Carte 2 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – La Recourbe et La Bottière

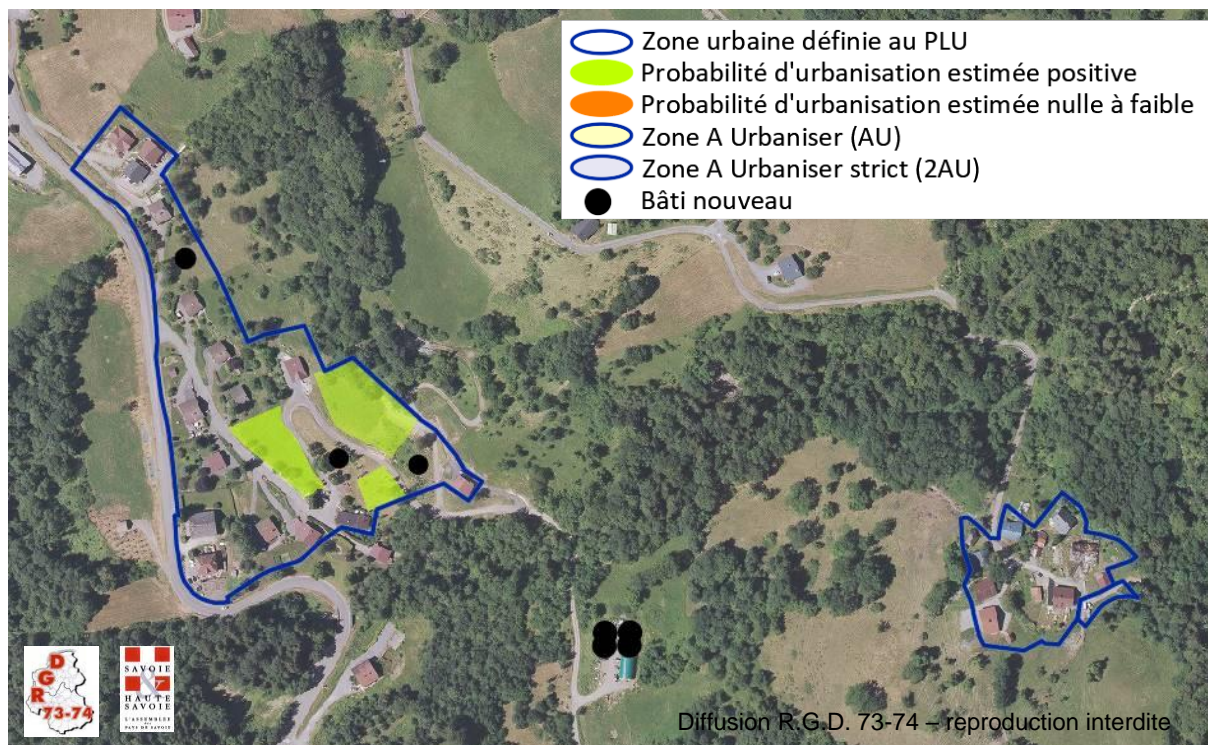
Carte 3 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Montobert

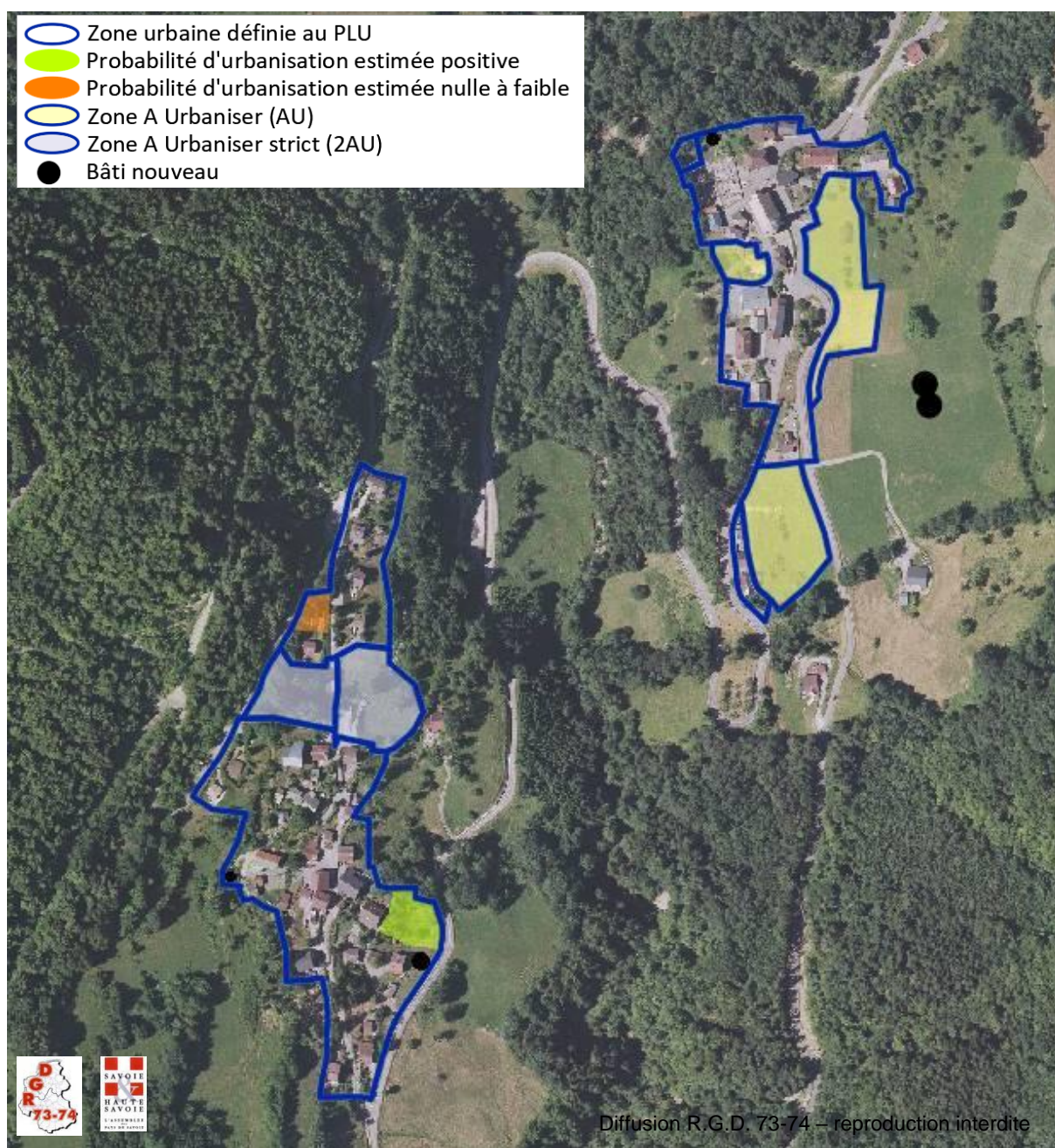


Carte 4 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Mont et L'Adevant

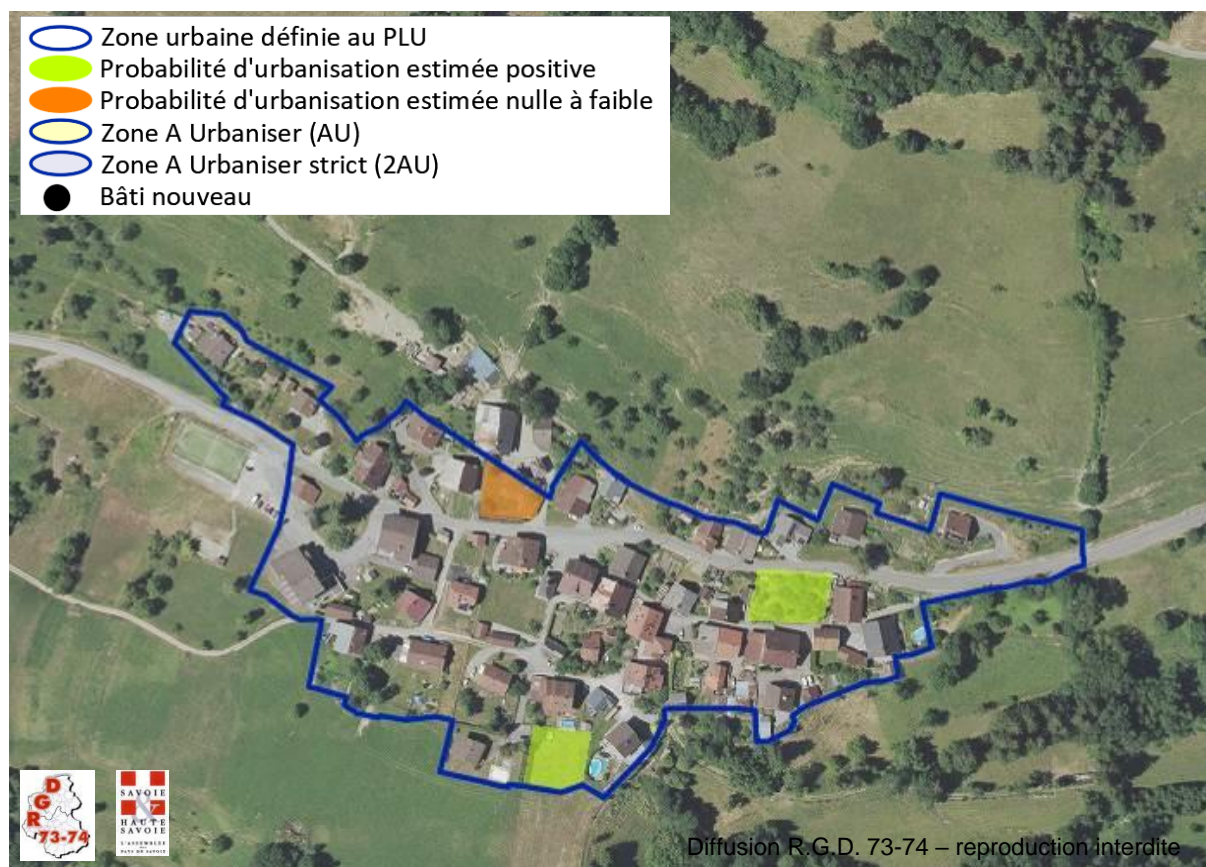


Carte 5 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Sur Fattier et La Combe



Carte 6 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Chef-lieu et La Sauffaz

Carte 7 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Villard



Le PADD ambitionne une moyenne de 20 logements à l'hectare sur les opérations organisées d'urbanisation, afin de limiter les besoins en foncier pour la production de logements. Cette moyenne contribue aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace. Les OAP, dont le contenu est justifié en infra, permettent d'atteindre cette moyenne, qui varie ainsi entre 22,5 et 27,8 sur les zones AU et entre 13,3 et 17,2 sur les zones 2AU. La moyenne sur toutes les OAP se situe ainsi entre 19,2 et 24 lgts/ha.

Ces surfaces disponibles ont pour objectif de répondre à la création de logements et au maintien de la croissance démographique, en adéquation avec les équipements et services de la commune.

D'un point de vue environnemental, ces mesures mises en place pour favoriser la densité, diminuer l'emprise des zones constructibles et faciliter la réhabilitation du bâti ancien répondent pleinement aux objectifs de réduction de la consommation foncière et donc de préservation des espaces ruraux et montagnards.

Les différents secteurs d'urbanisation ont été choisis car ils sont desservis par l'ensemble des équipements (voirie, eau potable et électricité), d'une capacité suffisante, et parce qu'ils seront reliés à une station d'épuration, à court (zones AU) ou moyen (zones 2AU) terme. Cette orientation limitera la nécessité pour la commune de devoir financer des extensions ou renforcements de réseaux pour les constructions nouvelles et participera à la rentabilisation des travaux entrepris pour la construction d'une STEP. Elle permet également de raccorder

le plus grand nombre à l'assainissement et à l'eau potable, ce qui est favorable à la salubrité publique, et limitera, notamment pour l'assainissement, les rejets sans traitement préalable suffisant dans le milieu naturel. Il s'agit d'un point positif pour la qualité des cours d'eau.

1.2 Pérenniser les activités économiques

Le maintien des activités agricoles sur la commune participe à l'entretien du territoire et à l'ouverture paysagère. La restitution de terrains utiles aux exploitants de la commune contribue à cette orientation.

Le choix de préserver les espaces agricoles et de développer le village principalement dans ses enveloppes bâties participe à la protection du patrimoine naturel et paysager.

Pour préserver les activités agricoles, une grande partie des terrains identifiés à enjeux forts ou moyens par le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLU de 2014 est identifiée sur la carte du PADD dans l'objectif de « préserver les espaces agricoles stratégiques ». C'est le cas notamment de tous les prés de fauche et pâtures qui entourent les différents hameaux et groupements bâtis de Serraval et des alpages. La préservation de l'essentiel des terres mécanisables, c'est-à-dire fauchées pour la production de fourrage, est d'autant plus importante que la commune se trouve dans le périmètre de plusieurs AOP (Abondance, Reblochon et Chevrotin) dont les cahiers des charges imposent une autonomie fourragère stricte.

Les exploitations agricoles de Serraval sont réparties de manière homogène sur tout le territoire, ce qui contribue à l'entretien du paysage et du cadre de vie de la commune. Pour pérenniser ces activités et conserver cette répartition, le PADD prévoit de conserver les possibilités d'évolution des structures agricoles existantes. Afin de garantir l'entretien du territoire, la collectivité prévoit également de laisser des possibilités d'installation pour de nouvelles exploitations en fonction des besoins identifiés et du foncier disponible. Ainsi, un secteur est, à l'approbation du PLU, identifié à La Sauffaz, pour la construction d'un nouveau bâtiment. Le cas échéant, le PLU pourra évoluer sur d'autres sites, pour autoriser un bâtiment agricole tout en prenant en compte les enjeux environnementaux (corridor, zones humides, pelouses sèches) et paysagers, mais aussi les ressources en eau potable, les besoins de traitement des effluents agricoles et les risques naturels.

Le territoire communal est également couvert par de vastes massifs forestiers. L'économie forestière fait partie des enjeux du PADD qui prévoit de faciliter les conditions d'exploitation et de valoriser les espaces boisés.

La commune dispose d'une ZAE au lieu-dit Derrière la Roche. Il s'agit d'un secteur sur lequel le PADD prévoit de conforter la destination pour faciliter un usage optimal du foncier économique qui tend à se raréfier. Il s'agit d'un enjeu d'autant plus important puisqu'aucun autre secteur n'est disponible à Serraval pour les activités économiques. Pour favoriser la diversité fonctionnelle du territoire et limiter éventuellement les déplacements, le projet communal prévoit d'autoriser, dans les zones urbaines, les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat. Il s'agit de permettre l'installation de petites entreprises qui contribueront à la création d'emplois à Serraval.

La création de commerces et/ou services (type bar-restaurant par exemple) au cœur du Chef-lieu doit également permettre de conforter l'attractivité touristique et diversifier l'économie locale.

1.3 Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval

La commune de Serraval se caractérise par un cadre de vie agréable et apprécié où les paysages se partagent entre

- les espaces naturels ouverts accueillant les pâtures, les prés de fauches et les zones humides ;
- les grands massifs boisés dominés par les sommets de la Tournette et de Sulens ;
- et le tissu bâti composé de nombreux hameaux ou groupements de constructions relativement denses et bien délimités.

A travers la préservation du patrimoine naturel, culturel et paysager, la commune poursuit son développement en faveur de l'attractivité du territoire et de l'entretien du cadre de vie.

Cette orientation est pleinement compatible avec les objectifs fixés au niveau international, communautaire et national pour la protection de la biodiversité et des milieux naturels, de l'eau et des milieux aquatiques, des espaces naturels et milieux caractéristiques des espaces ruraux notamment.

Dans ses orientations, la commune a choisi de sauvegarder ses richesses patrimoniales. Elle a préservé les sites de haute valeur environnementale de son territoire :

- respect de la porosité des corridors régionaux ou locaux ;
- respect des exigences européennes à travers le classement en zone naturelle ou agricole des secteurs concernés par la zone Natura 2000 « Massif de la Tournette » ;
- respect des inventaires nationaux avec le maintien en zone agricole ou naturelle des ZNIEFF de type 2 et de type 1 ;
- respect des orientations nationales et régionales (loi sur l'eau, orientations SDAGE) en matière de zones humides ;
- respect de la trame bleue constituée de nombreux ruisseaux et ripisylves associées ;
- respect des nombreux vergers caractéristiques de l'identité de Serraval.

La qualité paysagère du territoire est également assurée par l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie des hameaux et des extensions limitées à proximité du Chef-lieu. L'identité de la commune est ainsi conservée grâce à un développement modéré et ancré sur des limites physiques. La structure bien groupée de l'urbanisation ménage de grands espaces naturels ou agricoles inoccupés, favorables au passage de la faune. Il convient ainsi d'éviter le mitage de l'espace pour conserver ces corridors.

L'orientation participe à la réalisation des objectifs de protection de la biodiversité, des espaces naturels et ruraux et des paysages définis aux niveaux internationaux, communautaires et nationaux. L'objectif vaut plus particulièrement pour les corridors et coupures vertes situées entre les différents hameaux et groupes de constructions. Ils sont riches en prairies permanentes, pâturées et/ou fauchées, et marqués par un réseau de bandes boisées correspondant parfois aux ripisylves des torrents, de haies bocagères, de nombreux vergers situés à proximité immédiate des hameaux et d'arbres feuillus, certains âgés, favorables à la faune.

L'objectif de maintien de l'agriculture extensive sur les coteaux semi-ouverts de Serraval et dans les alpages contribue également à la diversité écologique du territoire.

Cette orientation de développement et d'aménagement s'inscrit pleinement dans les objectifs nationaux et internationaux visant l'équilibre entre développement et protection des espaces agricoles et l'utilisation économe des espaces agricoles et naturels.

Le PADD prévoit la protection des vergers de la commune qui contribuent au caractère identitaire de Serraval, tout comme les éléments du patrimoine culturel à protéger. L'identification des bâtiments et constructions présentant un intérêt patrimonial doit permettre l'entretien, la conservation et la mise en valeur de nombreux éléments présents sur le territoire de Serraval (ancien château, maison forte, four, chapelle, oratoire, ...).

L'intégration paysagère des équipements liés aux énergies renouvelables participe à la transition énergétique et au développement des énergies renouvelables, dans le respect du caractère rural de Serraval. Cette mesure s'inscrit dans les objectifs de lutte contre la pollution de l'air et le changement climatique définis par les différents textes internationaux, communautaires et nationaux.

Le PADD prévoit également de préserver l'architecture locale des constructions et propre à Serraval en autorisant les constructions nouvelles dans le respect et en harmonie avec l'existant.

Enfin, l'évolution possible des chalets d'alpage prévue par le PADD, en compatibilité avec les objectifs de la Loi montagne demandant la préservation du patrimoine culturel, permet de préserver ces témoins d'un mode de vie singulier et de l'architecture locale.

2 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

La réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au Chef-lieu et à La Sauffaz contribue à organiser le développement des secteurs stratégiques à l'échelle de la commune. Elles restent relativement souples sur l'organisation globale de la zone, afin de faciliter la réalisation des projets.

2.1 Les OAP sur les zones « à urbaniser » (AU) et « à urbaniser strict » (2AU)

Sur le Chef-lieu, trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues sur des secteurs AU à destination d'habitat et dont la surface est comprise entre 1 240 et 6 050 m².

A La Sauffaz, deux OAP sont prévues sur des secteurs 2AU à destination d'habitat et dont la surface est comprise entre 3 276 et 4 687 m². L'urbanisation des zones 2AU ne sera rendue possible qu'après la réalisation du réseau d'assainissement collectif et une procédure d'évolution du PLU.

Pour répondre aux objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière, les OAP fixent un nombre de logements à produire dans chaque zone mais également la volumétrie globale des constructions en fonction de l'habitat alentour. Ainsi, elles définissent des hauteurs de construction à prévoir. Cette mesure participe à l'insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Pour faciliter le parcours résidentiel de chacun, une diversité typologique de l'habitat (maison individuelle, englobant aussi bien de l'individuel strict que mitoyen, et des logements intermédiaires ou collectifs) est demandée selon les zones.

La commune compte déjà quelques petits collectifs (soit des constructions récentes, soit des bâtisses anciennes divisées en plusieurs logements) à son échelle, qui s'insèrent parfaitement dans le tissu plutôt individuel du territoire, ainsi que l'illustrent les photos ci-dessous.

Photo 1 : Ancien hôtel réhabilité en logements (R+1+combles aménagés côté rue)



Photo 2 : Ancienne maison forte divisée en logements (R+1+combles aménagés)



A titre indicatif, voici quelques illustrations des volumes et formes d'habitat pouvant être attendus en fonction de la typologie.

Photo 3 : Exemples d'habitat intermédiaire ou petit collectif de type R+1+combles aménagés

Atelier Wolff Architecte, Logements collectifs et maisons individuelles, Chavanod (74)



Source : www.caue74.fr

Photo 4 : Exemples d'habitat intermédiaire ou petit collectif de type R+1+ combles non aménagés

Savioz Fabrizzzi Architectes, Résidences du Tunnel, Grimisuat (Suisse)



Source : www.sf-ar.ch

2.1.1 Zone AUm du Cœur de village

L'objectif de l'OAP est de définir les modalités globales d'aménagement en termes de fonctionnement et de qualité architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que le programme des constructions à réaliser. Ce secteur ne fait pas l'objet de dispositions réglementaires, ainsi que le permet l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, mais d'OAP plus complètes, en vertu de l'article R.151-8 du même code. A noter que ces OAP sont applicables en termes de compatibilité avec le projet et non de conformité.

La zone AUm du Cœur de Village, située en face de la mairie, constitue un véritable enjeu pour la commune qui souhaite développer et dynamiser le Chef-lieu. Elle a pour objectif de répondre à la première orientation du PADD : « Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie » et à la deuxième « Pérenniser les activités économiques ». Cette zone AU reprend en partie le périmètre de la zone AUa1 prévue au PLU de 2014.

La commune maîtrise une partie du foncier, ce qui lui permet de pouvoir orienter les projets sur cette zone.

La surface (environ 6 000 m²) et la localisation de ce secteur permettent de concilier la création de véritables espaces publics (une place d'environ 1 000 m² et un verger d'environ 800 m²) et la création de nouveaux logements. Sa localisation à proximité des principaux équipements et services de la commune (école, mairie, épicerie, Maison de la pomme et du biscantin, ...), sa facilité d'accès par les principaux axes de communication (routes départementales 12 et 162) et la présence des équipements (connexion à une STEP prévue en 2021) justifient le choix d'aménager ce secteur.

L'OAP prévoit une urbanisation à court ou moyen terme, étant donné que les équipements à proximité immédiate sont suffisants et que la mise en service du réseau d'assainissement collectif est prévue en 2021 au Chef-lieu. La commune, propriétaire d'une partie des terrains, prévoit d'intervenir dans l'aménagement de cette zone pour en faciliter le déblocage. L'urbanisation de la zone pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en commençant par les parcelles situées en face de la Mairie.

Les modalités d'urbanisation de la zone permettent l'installation de commerces et/ou services qui favoriseront l'attractivité et l'économie villageoise. Pour garantir un nombre de logements suffisant dans ce secteur clef du projet communal, l'ensemble des logements sera de typologie intermédiaire ou collectif et la densité moyenne demandée sur la zone sera comprise entre 26,4 et 33 logts/ha.

L'objectif de mixité sociale inscrit au PADD est traduit à travers l'OAP du Cœur de village puisque celle-ci stipule que l'ensemble des logements construits face à la mairie doit être en accession aidée et/ou location aidée. De même, l'OAP prévoit l'installation de commerces et/ou services dans cette zone qui bordera un espace convivial à destination de loisirs et de rencontres. D'où l'appellation AUm pour Mixité, aussi bien sociale que fonctionnelle.

Des cheminements piétons sont également inscrits :

- Le premier venant du sud, depuis la zone AU de La Biole ; il permet de rejoindre le centre du Chef-lieu de façon sécurisée le long de la RD
- Le second venant du parking nord du Chef-lieu, en passant à l'arrière de la Maison de la Pomme et du Biscantin ; il permet de relier le parking où peuvent s'arrêter de nombreux visiteurs, au centre du Chef-lieu sans avoir à emprunter la RD.

2.1.1.1 Le choix d'une zone AU avec OAP et sans règlement

Après réflexion, la municipalité a opté pour une OAP sans règlement, avec pour objectif de faciliter la réalisation du projet, en permettant éventuellement des innovations architecturales et une certaine souplesse dans l'application du PLU. Les OAP, comme leur nom l'indique et leur fonction est prévue par le Code de l'urbanisme, veillent toutefois à la qualité des futurs aménagements et à leur insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2.1.1.2 Le programme des constructions : répondre à la mixité sociale et fonctionnelle

Cette OAP prévoit principalement la réalisation d'environ 16 à 20 logements, pour répondre aux objectifs de croissance démographique. De l'habitat intermédiaire et/ou collectif et de l'accession aidée et/ou location aidée (50% exprimés en unité, soit environ 8 à 10 unités dans le secteur face à la mairie) sont envisagés, pour répondre aux besoins de chacun dans son parcours résidentiel : primo-accédant, familles avec enfants, seniors qui ne peuvent plus rester seuls dans une grande maison inadaptée, ...

La réalisation de cellules commerciales (par exemple : restaurant et/ou artisanat et commerce de détail de type épicerie) ou locaux d'activités compatibles avec la préservation de la qualité du cadre de vie du centre du village (commerce et activité de service) en rez-de-chaussée du bâtiment le plus proche de l'espace public aménagé est également prévue.

La construction d'au moins 16 logements sous forme intermédiaire ou collective est nécessaire pour atteindre une densité minimum de 26 logements / hectare et ainsi respecter les objectifs fixés au PADD sur l'ensemble du PLU.

Ces mesures sont également la traduction des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce programme de constructions est la traduction des deux premières orientations du PADD : « Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie » et « Pérenniser les activités économiques », qui prévoient notamment la réalisation de logements de typologie diversifiée et le renforcement de l'attractivité économique et touristique du Chef-lieu.

2.1.1.3 Les orientations d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Composition de l'aménagement

Deux accès à la zone sont prévus depuis la RD12 et la RD162.

L'OAP impose de préserver un cône de vue vers la montagne de Sulens et des bâtiments anciens situés au nord-est du secteur : c'est pourquoi les constructions devront préférentiellement être implantées à l'est et un verger public aménagé à l'extrémité nord.

Pour permettre l'organisation de fêtes de village et répondre aux problématiques de stationnement, un espace public dont la surface minimum est précisée par l'OAP, devra être aménagé en bordure de RD12 et face à la mairie. Pour laisser une certaine souplesse de réalisation de l'espace public, l'OAP n'impose pas la mise en œuvre de procédés techniques visant à limiter l'imperméabilisation du sol et à une meilleure intégration paysagère. Elle le suggère cependant, pour inciter à ces pratiques.

Pour faciliter les déplacements doux en direction du nouvel espace public, un cheminement piéton le long de la RD162 depuis le secteur de la Biole situé au sud et un second reliant le parking public au nord du Chef-lieu à la Maison de la pomme et du biscantin irriguent le cœur du village.

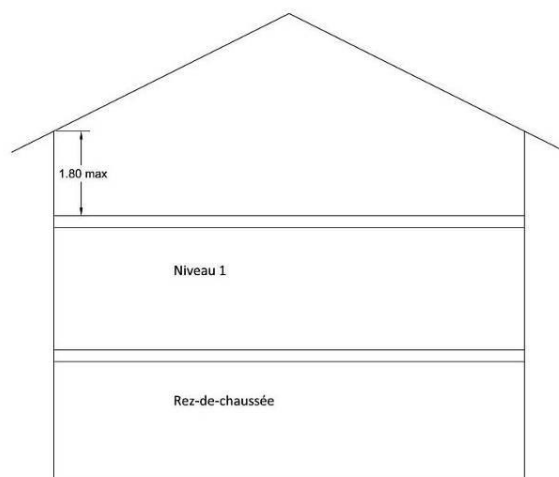
Ces mesures sont cohérentes avec la troisième orientation du PADD :

« Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval », qui prévoit la réalisation d'un espace convivial au Chef-lieu propice aux loisirs et aux rencontres et la préservation des paysages.

Volumétrie, implantation et aspect des constructions

Les volumes prévus restent adaptés au contexte dans lequel les nouvelles constructions s'inséreront. L'habitat intermédiaire ou collectif rappelle les anciennes constructions, souvent à usage mixte, à l'emprise au sol conséquente, mais à la hauteur modérée. La hauteur est limitée à du R+1+combles aménagés ou aménageables, soit environ 10 mètres au faîtage, comme c'est le cas dans la zone d'urbanisation récente.

Les combles s'entendent comme le niveau sous toiture dans la mesure où la hauteur de la sablière du dernier niveau doit rester inférieure ou égale à 1,80 mètre par rapport au niveau du plancher, selon le schéma suivant :



Les constructions devront être adossées à la pente à l'est de la zone et implantées en fonction des besoins de circulation et de sécurité. L'espace dégagé à l'avant des constructions, notamment sur le terrain en face de la mairie, devra permettre d'aménager une place publique et des parkings.

L'aspect des constructions est prévu pour s'insérer au mieux dans la trame bâtie et paysagère et conserver le caractère rural du village de Serraval.

Ces mesures sont cohérentes avec la troisième orientation du PADD :

« Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval », qui prévoit d'intégrer les constructions nouvelles dans le respect de l'architecture des bâtiments existants.

Qualité environnementale et prévention des risques

Pour laisser une certaine souplesse de réalisation de l'opération, l'OAP n'impose pas de couvrir une part des besoins énergétiques par des énergies renouvelables. Elle le suggère cependant, pour inciter à cette pratique.

Limiter les surfaces imperméabilisées participe à la réduction des eaux de ruissellement et donc, indirectement, à la diminution du risque d'inondation en aval. Cette pratique est donc préconisée.

En parallèle, l'OAP rappelle la nécessaire prise en compte des risques naturels identifiés par le Plan d'Exposition aux Risques (PER) : cependant, le secteur est dans un périmètre « sans risque prévisible ».

Besoins en matière de stationnements, y compris vélos

Un nombre minimal de places est imposé par l'OAP pour faciliter le stationnement des véhicules des nouveaux habitants mais également des visiteurs et clients des commerces et artisans.

L'OAP impose également la réalisation d'un local à vélos avec un nombre de places suffisant au regard de la destination des constructions.

Desserte par les transports en commun

L'absence de ligne régulière de bus sur la commune, à l'exception du transport scolaire, justifie qu'aucun aménagement ne soit prévu.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Deux accès sont prévus pour la zone : un accès depuis la RD12 pour la partie nord du secteur et un accès depuis la RD162 (route du Bouchet) pour la partie sud. Une bande de largeur suffisante pour la réalisation d'une route en partie sud a été conservée dans le périmètre de la zone, en bordure de l'espace agricole. L'accès à la partie sud est en effet décalé de façon à assurer la sécurité du carrefour sur la RD.

Les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées sont prévus : le réseau des eaux usées sera amené par la commune sur le site en 2021.

Des mesures de gestion des eaux pluviales sont préconisées, pour limiter leurs incidences à l'aval.

2.1.2 Zone AUc du Four

La zone AUc du Four correspond à un petit tènement construit sur trois faces. Il est situé en bordure d'une voie communale au cœur du Chef-lieu et donc à proximité de tous les services et équipements. La densité minimale demandée sur cette zone est donc relativement élevée : 24 logts/ha.

Dans le respect de l'architecture et de la volumétrie des bâtiments du Chef-lieu, il est demandé sur cette zone la réalisation d'un bâtiment d'habitat intermédiaire ou collectif. La hauteur maximale dans ce secteur est fixée à R+1+combles pour que les constructions neuves conservent des volumes massifs, en cohérence avec les constructions voisines du projet. Pour limiter l'impact de la voirie, l'accès et les stationnements de la zone devront se cantonner à l'amont. De plus, un espace vert devra être aménagé autour du four pour préserver le caractère et les abords d'une construction d'intérêt patrimonial et culturel.

2.1.3 Zone AUc de La Biole

La zone AUc de La Biole située entre les deux routes départementales (RD 12 et RD162) demande une diversité d'habitat, pour parvenir à une certaine densité et offrir à chacun la possibilité de se loger. La proximité du Chef-lieu justifie un ou plusieurs petits collectifs ou bâtiments d'habitat intermédiaire, de hauteur maximale R+1+combles : cette typologie devra être privilégiée en amont du secteur pour éviter les ombres portées sur les constructions voisines. Pour permettre néanmoins les constructions nouvelles sous forme individuelle ou mitoyenne sur la commune de Serraval et diversifier l'offre, le reste du secteur pourra être dédié à ce type d'habitat.

Pour des raisons de sécurité, l'accès est imposé à l'amont sur la Route du Bouchet (RD 162), de préférence au nord-est.

Du fait de la typologie de logements sur cette zone et d'une distance plus importante par rapport au centre du Chef-lieu, il est demandé dans ce secteur une densité moyenne comprise entre 18,3 et 21,6 logts/ha.

De plus, il est prévu dans cette OAP la réalisation d'une liaison piétonne traversant la zone pour permettre aux nouveaux habitants et à ceux des constructions existantes à l'aval de rejoindre la RD162, puis le Chef-lieu en toute sécurité. Dans son prolongement, l'aménagement d'un cheminement piéton en bordure de RD162 allant jusqu'au carrefour des deux routes départementales est également prévu par l'OAP Cœur de village et repéré au plan de zonage par un emplacement réservé.

Les OAP mentionnent également la nécessaire prise en compte des risques naturels, particulièrement sur le secteur nord-ouest soumis à risque fort.

2.1.4 Zones 2AU de La Sauffaz

Nb : malgré le classement en 2AU, des OAP sont prévues sur ces secteurs.

Les zones 2AU de La Sauffaz, de part et d'autre de la voie communale qui traverse le hameau, sont entourées exclusivement de maison individuelle ou d'anciennes bâtisses divisées en plusieurs logements. La hauteur pour les constructions est donc limitée au R+1+combles, à l'exception du secteur aval où un bâtiment de type petit collectif ou habitat intermédiaire en R+2+combles sera autorisé. En effet, la topographie du secteur aval possède une grande différence de niveau entre l'accès au sud-ouest et un petit pré situé au sud-est de la zone. Pour compenser cette différence d'altitude de plusieurs mètres, un

bâtiment de plus grande hauteur pourra trouver sa place sans pour autant impacter de manière négative le paysage et les constructions voisines du projet. Cela permettra également à la construction d'avoir des entrées depuis le haut et de limiter les linéaires de voirie.

La surface et la topographie de ces zones obligent à une densité inférieure à 18 logements / ha qui permet de rester dans la continuité du bâti existant. Les accès devront se faire directement depuis la voie communale ou depuis le chemin qui surplombe le secteur amont.

2.1.5 Toutes les zones

La diversité des types d'habitat demandée sur chacune des zones a pour objectif de permettre à chacun de trouver un logement adapté à son budget, à la taille de sa famille et à ses attentes.

Le tableau ci-dessous récapitule les six orientations d'aménagement et de programmation à destination principalement d'habitat.

La densité est fonction de la proximité des services et équipements du Chef-lieu : ainsi, à La Biole, la densité prévue est un peu moins importante que dans les secteurs du Cœur de Village et du Four. De même, la densité prévue dans les zones 2AU de La Sauffaz est plus faible du fait de leur éloignement par rapport au Chef-lieu et de la typologie du hameau en majorité constitué de maisons individuelles.

Tableau 2 : Secteurs concernés par les OAP, nombre et type de logements prévus

	Secteur	Surface (m²)	Nombre de logements		Densité		Classement au PLU et hauteur
			Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse basse	Hypothèse haute	
Zones AU	Cœur de village	6 055	16	20	26.4	33.0	AUm (R+1+C)
	Le Four	1 240	3	4	24.2	32.3	AUc (R+1+C)
	La Biole	6 020	11	13	18.3	21.6	AUc (R+1+C)
Zones 2AU	La Sauffaz amont	2 855	4	5	14.0	17.5	2AU (R+1+C)
	La Sauffaz aval	4 687	6	8	12.8	17.1	2AU (R+2+C)
	TOTAL	20 857	40	50	19.2	24.0	

Les principes d'aménagement et le type de logements proposés dans chacun des secteurs ont pour but d'assurer la bonne mise en œuvre des orientations suivantes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

→ *Orientation n°1 : Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie*

Eléments de projet concernés :

- *Affirmer la centralité du Chef-lieu, en le développant prioritairement sous forme d'opérations d'ensemble organisées.*
- *Accueillir de nouveaux habitants au Chef-lieu, à proximité des équipements et services existants ou à venir.*

- *Diversifier l'habitat (individuel, mais aussi intermédiaire et/ou collectif), tout en proposant des projets en harmonie avec le bâti traditionnel en termes de volume et d'architecture.*
- *Permettre l'installation de commerces et/ou services (ex : bar-restaurant) dans le Chef-lieu pour accroître l'attractivité de la commune et développer l'économie du village.*
- *Prévoir un espace convivial au Chef-lieu, à destination de loisirs et de rencontres.*
- *Prévoir et organiser l'urbanisation du hameau de La Sauffaz qui sera relié à moyen ou long terme à la STEP.*
- *Tendre vers une densité moyenne de 20 logts/ha sur les opérations organisées d'urbanisation (zones AU objets des OAP).*
- *Favoriser la création de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, moins consommateurs de foncier et rappelant les volumes traditionnels.*

→ Orientation n°2 : Pérenniser les activités économiques

Eléments de projet concernés :

- *Conforter l'attractivité touristique, par la création de commerces de proximité (ex : bar-restaurant).*

→ Orientation n°3 : Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval

Eléments de projet concernés :

- *Conserver l'architecture locale et autoriser les nouvelles constructions dans le respect de l'architecture des bâtiments existants.*

2.2 L'OAP thématique « Mise en valeur de l'environnement et des paysages »

Cette OAP porte sur la mise en valeur de l'environnement et des paysages et traite de l'intégration des constructions dans la pente, la gestion des accès et le traitement des talus. Si elle est mal gérée, la pente peut vite devenir problématique et conduire à une mauvaise insertion des constructions dans leur environnement.

L'OAP traite également de la gestion des clôtures et des plantations, éléments très perceptibles dans le paysage immédiat.

L'ensemble de cette OAP répond à la volonté des élus de conserver le « caractère rural de la commune » et s'inscrit pleinement dans les objectifs des différents textes internationaux, communautaires et nationaux ayant vocation à protéger la qualité paysagère et le cadre de vie, notamment dans les territoires de montagne.

2.3 Justification des choix au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

Les OAP sont réalisées sur les cinq secteurs stratégiques à destination d'habitat, y compris deux zones « à urbaniser strict » situées à La Sauffaz.

Elles répondent aux objectifs de modération de la consommation foncière et d'usage optimal du foncier en organisant l'urbanisation future de la zone et définissant un nombre de logements à atteindre. Elles participent ainsi à la préservation des espaces agricoles en périphérie du Chef-lieu et du hameau de La Sauffaz.

Les volumes de construction prévus s'insèrent dans la trame urbaine existante.

Les OAP du Cœur de Village et du Four demandent la conservation ou la plantation d'arbres fruitiers, favorables à la biodiversité (insectes, oiseaux, chauves-souris) et à la qualité paysagère.

3 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

3.1 La définition du zonage, au service du PADD et en réponse aux objectifs de protection de l'environnement

La délimitation des zones urbaines au plus près du bâti existant et des zones A Urbaniser dans la continuité du bâti existant ou sur des espaces clairement délimités, permet de protéger la majeure partie des espaces agricoles stratégiques de la commune et de conserver au village de Serraval son aspect actuel.

L'identification spécifique des éléments de la trame verte et bleue (zones humides, zone Natura 2000, corridors de biodiversité, EBC, éléments de paysage et de biodiversité) permet de protéger des éléments d'intérêt écologique.

Serraval est couvert par un PER (Plan d'Exposition aux Risques) depuis 1994. Il n'y a aucun risque technologique sur la commune.

Les zones 2AU et la plupart des zones AU se situent en dehors des zones exposées à un risque. Les secteurs identifiés à risque fort par le PER sont classés inconstructibles lorsqu'ils ne sont pas déjà bâtis. Ainsi, les risques naturels sont bien pris en compte.

3.1.1 Les zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Il existe trois types de zone Urbaine à Serraval :

Ua	Secteur urbanisé ancien dense – Chef-lieu et centre historique des principaux hameaux
Uc	Secteur urbanisé récent moins dense
Ue	Secteur urbanisé à destination économique

La distinction des secteurs d'habitat a pour objectif de pouvoir rédiger ensuite un règlement adapté à chacun, pour la meilleure insertion possible des futures constructions dans leur environnement paysager et bâti et d'assurer une continuité temporelle dans la forme urbaine.

Le secteur Ua correspond au Chef-lieu ainsi qu'aux principaux hameaux historiques de Serraval (Le Villard, La Combe, La Bottière, Le Montobert, La Perrière) et à la partie ancienne de La Sauffaz, où les constructions suivent une organisation urbaine très dense : implantation parfois au ras de la route, souvent proches les unes des autres et parfois en mitoyenneté, hauteur et volume importants en raison d'un double usage (logement et agricole).

Le secteur Uc correspond principalement à de l'habitat sous forme individuelle et de chalets, avec des constructions implantées en retrait de la route et des limites séparatives, de hauteur plutôt modérée (R+1+combles environ).

Sont ainsi classés en secteur Uc quelques constructions situées à l'extrémité nord du hameau de La Sauffaz, le lotissement de Sur Fattier, les groupes de constructions à L'Adevant, au Mont et au Col du Marais. L'ensemble constitué de petits chalets touristiques au lieu-dit Pont du Var est également classé en Uc.

Un seul secteur Ue, à vocation économique, est identifié sur Serraval : il s'agit de la zone artisanale et économique de Derrière la Roche. Il inclut l'ancien gîte-restaurant implanté à l'extrémité nord-est de la ZAE.

Le périmètre global des zones urbaines s'appuie sur l'enveloppe aujourd'hui bâtie, sur des voies de communication ou chemins, des mouvements de terrain (ex. talus) qui marquent une rupture nette, des ruisseaux, des limites forestières ou des alignements avec le bâti existant et la prise en compte des risques. Aucune parcelle urbanisable entièrement disponible ne se trouve en extension de l'enveloppe urbaine. Ce zonage répond à la volonté communale de privilégier le remplissage des interstices disponibles dans l'enveloppe bâtie et d'organiser les nouveaux secteurs d'urbanisation par des OAP principalement au Chef-lieu sous forme de zones AU mais également à La Sauffaz sous forme de zones 2AU.

3.1.2 Les zones à urbaniser

Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Il existe trois types de zone A Urbaniser à Serraval :

AUc	Secteur destiné prioritairement à de l'habitat de densité moyenne
AUm	Secteur de mixité sociale et fonctionnelle destiné prioritairement à de l'habitat et à des commerces ou activités de services
2AU	Secteur à urbaniser suite à réalisation des équipements et adaptation du PLU.

Les zones AUc du Four et de La Biole et AUm du Cœur de village s'inscrivent pleinement dans l'orientation n°1 du PADD « Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie ».

Le choix des sites se justifie par leur localisation dans ou à proximité immédiate du centre du village, leur facilité d'accès, la présence et suffisance des équipements non loin (projet de liaison à la STEP en 2021) et l'absence de risques naturels rendant le site inconstructible.

La zone AUm correspond à des espaces de vergers et de prés situés juste en face de la mairie au centre du Chef-lieu. Elle est bordée par la RD12 et la RD162 depuis lesquels deux accès sont possibles. La limite est de la zone correspond à l'alignement du périmètre sur le jardin d'agrément de la maison situé en amont et à une rupture de pente plus marquée. A l'extrémité sud du secteur, une bande de 8 mètres de largeur a été définie pour permettre la création du deuxième accès : cette largeur est suffisante pour la réalisation de l'accès tout en limitant l'impact sur l'espace agricole. Il s'agit de terrains exploités pour l'agriculture, cependant l'urbanisation sur la parcelle relativement plate et fauchée située juste en-dessous d'un bâtiment d'élevage construit récemment a finalement été abandonnée pour préserver le fonctionnement de l'exploitation agricole.

Le périmètre de la zone AUb du Four correspond à un terrain bâti sur trois faces situé le long d'une voie communale en aval de la mairie. Le site est en continuité de l'enveloppe bâtie et le périmètre de la zone a été tiré droit par rapport au bâti existant de part et d'autre pour lisser les contours de la zone urbaine et permettre la construction de nouveaux logements.

Suite à l'avis défavorable de plusieurs PPA, la zone AUb de l'Entrée nord du Chef-lieu a été abandonnée, dans la mesure où elle ne participe pas réellement à la structuration du village.

La zone AUc de La Biole est définie entre les deux routes départementales (RD12 et RD162) dans un secteur de prés situé au sud du Chef-lieu. Le périmètre de la zone est contenu par les limites des voies, les constructions existantes au nord et au sud-ouest et les berges du ruisseau de la Biole. Le périmètre à risque fort identifié au PER est inclus dans la zone AUc, mais le schéma de l'OAP localise le phénomène et indique la nécessité de sa prise en compte.

Dans la mesure où le hameau de La Sauffaz ne sera relié à la STEP que dans un second temps et à une date indéterminée, deux zones « à urbaniser strict », c'est-à-dire 2AU, y ont été définies. Il s'agit de zones situées de part et d'autre de la voie communale qui traverse le hameau et qui font le lien entre la zone Ua et la zone Uc au nord. Comme indiqué dans l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, ces secteurs ne pourront être urbanisés qu'à la suite de la réalisation et au confortement des équipements et à une procédure d'adaptation du PLU.

Si dans un premier il a avait été envisagé de conserver le périmètre de la zone AUa3 identifiée au PLU de 2014, le périmètre a finalement été réduit. En effet, la taille du secteur et les accès prévus à l'aval sur la route départementale ne permettraient pas réellement de d'intégrer les nouvelles constructions, et donc les nouveaux habitants, au fonctionnement du hameau historique. De plus, la topographie entre la zone AUa3 et le hameau aurait pu avoir pour effet de déconnecter les constructions nouvelles de l'organisation de La Sauffaz.

L'importance de la surface de ces zones (3 276 et 4 687 m²), le nombre de logements qui peut y être réalisé en conséquence pour répondre à des objectifs de densification et la prévision du raccordement à moyen ou long terme à l'assainissement collectif justifient le classement en 2AU plutôt qu'en zone urbaine.

3.1.3 Les zones agricoles

Rappel de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ".
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il existe deux types de zone Agricole à Serraval :

- Aa Secteur destiné à la protection des terres agricoles et du paysage
- Ab Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place.

Remarques : Les zones Ab (agricole bâtie) définie au PLU de 2014 pour permettre l'évolution de l'habitat existant n'ont pas été reprise dans la mesure où l'évolution du Code de l'urbanisme permet désormais l'évolution du bâti situé en zone agricole.

Les secteurs agricoles dans lesquels les constructions agricoles sont autorisées restent volontairement limités, en compatibilité avec l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui indique que :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Le Code de l'urbanisme n'oblige ainsi pas les PLU à autoriser dans les zones Agricoles les constructions à vocation agricoles.

La limitation des possibilités de construire des bâtiments agricoles s'explique par la volonté :

- de conserver l'intégrité des espaces agricoles, particulièrement les prés de fauche et les pâtures, ...
- de pérenniser les exploitations agricoles existantes en leur permettant d'évoluer et de se développer,
- de maîtriser les installations nouvelles en fonction du foncier disponible et de la nature de l'exploitation, mais aussi des enjeux environnementaux (zones humides, pelouses sèches, corridors écologiques) et paysagers, des capacités des réseaux, particulièrement de la ressource en eau potable et des risques naturels.

Ainsi, dix-sept zones Ab ont été définies autour des sièges d'exploitation qui correspondent aux secteurs agricoles dans lesquels les bâtiments agricoles pourront trouver place. La zone Ab définie à l'entrée sud de La Sauffaz permettra l'installation d'une nouvelle activité, en cohérence de l'orientation n°2 du PADD : « pérenniser les activités économiques ». Ce site a été retenu car il est desservi par les réseaux et pour garantir l'entretien des prés situés en aval du hameau de La Sauffaz, qui connaissent une certaine tendance à l'abandon. Le périmètre s'appuie sur la RD12 et est contenu à l'ouest par une haie boisée.

Tout le reste des espaces agricoles (prés de fauches, pâtures, alpages) est classé en secteur Agricole Aa, dans lequel les constructions agricoles ne sont pas autorisées. L'objectif

est de préserver les terres agricoles pour leur valeur « agronomique », particulièrement les prés de fauche, et de préserver les paysages. En fonction des besoins liés à l'activité et des enjeux environnementaux, paysagers et des risques, le PLU pourra, dans le futur, évoluer pour transformer des parties de secteurs Aa en Ab pour permettre une construction agricole. Ces espaces agricoles représentent certes une valeur agronomique, donc économique, mais aussi écologique, en tant qu'habitat pour de très nombreuses espèces animales et végétales. L'identification de nombreux passages de faune témoignent de l'importance du maintien de la structure bien groupée de l'urbanisation et de l'évitement du mitage de l'espace par des occupations humaines.

La modération de la consommation des espaces agricoles est importante, avec environ 3,8 ha « rendus » à l'activité agricole par rapport au PLU précédent. Ce zonage fait écho à l'orientation n°3 du PADD : « Préserver le patrimoine naturel, paysager et culturel de Serraval ».

Ces zones agricoles ont été définies en fonction de leur usage réel (prés de fauche, pâture, alpage), grâce au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture en 2012 et à la lecture de l'orthophoto, qui permet de distinguer les espaces agricoles des naturels.

3.1.1 Les zones naturelles

Rappel de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Il existe trois types de zone Naturelle à Serraval :

N	Secteur naturel
NL	Secteur naturel à destination de loisirs
Nsb	Secteur naturel destiné au stockage de bois.

Remarques : Les zones Nb (naturelle bâtie) définie au PLU de 2014 pour permettre l'évolution de l'habitat existant n'ont pas été reprise dans la mesure où l'évolution du Code de l'urbanisme permet désormais l'évolution du bâti situé en zone naturelle.

Le secteur NL correspond à un site peu aménagé et destiné aux loisirs situé à l'entrée ouest du Villard. Il regroupe un terrain de foot et un pré utilisé pour la pratique du rugby qui jouxtent les bâtiments de la Maison Familiale et Rurale.

Six secteurs Nsb ont été identifiés à Serraval : à l'amont de La Sauffaz, en bordure du hameau de La Combe, dans un pré le long d'une piste à La Molloire, en bordure d'un vaste parking au Pont du Var, au bord d'une route forestière aux Bancs et au carrefour de plusieurs pistes forestières aux Pessets. Il s'agit de permettre, dans ces secteurs répartis sur

les différents versants de la commune, l'aménagement de plate-forme pour le stockage de bois et ainsi améliorer les conditions d'exploitation forestière, en cohérence de l'orientation n°2 du PADD : « pérenniser les activités économiques ».

Ces secteurs ont été identifiés avec l'aide des représentants de l'ONF et en cohérence avec le Schéma de desserte forestière de la CCVT.

Le vaste secteur N (Naturel) sans indice correspond aux espaces occupés par la forêt, les éboulis non ou peu pâturés dans les alpages, ... Ils présentent une réelle valeur écologique, en tant qu'habitat hébergeant une faune et une flore remarquables ou en tant que zone naturelle fonctionnelle (réservoirs de biodiversité, corridors forestiers ou aquatiques).

3.1.2 Autres éléments réglementaires ou informatifs figurant sur le plan de zonage

Les emplacements réservés

Le PLU identifie un emplacement réservé pour des équipements publics :

N°	Destination	Lieu	Surface
ER1	cheminement piéton	Route du Bouchet (RD162)	75 m²

Il a pour objectif de permettre la réalisation d'une liaison piétonne entre la zone AUc de la Biole et le centre du Chef-lieu. Il s'agit d'une bande d'un mètre de largeur définie en bordure ouest de la route menant au Bouchet Mont-Charvin.

Aucun emplacement réservé n'est inscrit au Col du Marais pour du stationnement, car la commune étudiera les possibilités en fonction des opportunités foncières.

Les périmètres faisant l'objet d'une OAP

Les périmètres concernés par les OAP figurent au plan de zonage, pour une meilleure information des porteurs de projet.

Cinq secteurs sont concernés : la zone AUm du Cœur de village, les zones AUc du Four et de La Biole et les zones 2AU de La Sauffaz.

Les secteurs de mixité sociale et fonctionnelle

Un secteur est concerné : il s'agit d'une partie de la zone AUm du Cœur du village située juste en face de la mairie. Sur ce secteur, la destination des constructions est réglementée dans un objectif de mixité sociale (totalité des logements en accession aidée et/ou location aidée) et fonctionnelle (habitat et commerces et/ou services), en cohérence avec l'orientation n°1 du PADD « Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie ».

Les secteurs concernés par le Plan d'Exposition aux Risques (PER)

Les secteurs concernés par des risques identifiés par le PER de 1994 figurent sur le plan de zonage, pour répondre aux objectifs prévus par le code de l'urbanisme de prise en compte des risques naturels et cités en infra dans la justification du règlement.

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Il s'agit des espaces et secteurs contribuant de façon indispensable aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, soit les corridors biologiques, les zones humides, le site Natura 2000 « Massif de la Tournette », l'Espace Boisé Classé, les éléments de paysage et de biodiversité. Ils apparaissent sur le plan de zonage sous forme d'une trame, afin de bien les identifier. Cette identification participe à la mise en œuvre de l'orientation n°3 du PADD : « Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval ».

Les « éléments de paysage et de biodiversité » correspondent :

- Aux vergers, pour leur intérêt paysager et écologique (habitat et source de nourriture pour les insectes, les oiseaux, les petits mammifères,...)
- Aux ripisylves, pour leur intérêt paysager et écologique (habitat et zone de circulation de nombreuses espèces), mais aussi pour leur rôle dans le maintien des berges des cours d'eau
- A un alignement d'arbres vers l'ancien terrain de camping, pour leur rôle dans la dynamique paysagère et leur intérêt écologique.

Les zones humides ont été recensées par le Conservatoire des Espaces de Savoie. Une écologue a vérifié leur existence pour celles présentant un enjeu vis-à-vis du projet de PLU, particulièrement à proximité des secteurs d'urbanisation.

Les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Deux STECAL sont définis au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme dans des zones Agricoles :

- Le premier au lieu-dit Pierre Morte, qui correspond à une entreprise de charpente existante ; l'objectif est de permettre le bon fonctionnement et l'évolution, le cas échéant, de l'activité.
- Le second se situe à Praz Dzeure, aux abords du refuge. Il s'agit d'autoriser l'évolution, le cas échéant, du bâtiment pour assurer la pérennité de l'activité touristique.

Autres

- Les bâtiments d'exploitation agricole impliquant les distances d'éloignement réciproque (F)

Un indice « F » pour Ferme identifie les bâtiments d'élevage imposant un périmètre d'éloignement réciproque au titre du code rural. Les chalets d'alpage à vocation pastorale sont identifiés par un indice « c » pour chalet d'alpage et « F » pour rappeler leur vocation agricole.

- Les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive (c)

Leur identification par un indice « c » permet de répondre à l'orientation n°3 du PADD « Préserver le patrimoine [...] culturel [...] de Serraval ». Ils pourront ainsi évoluer dans le cadre prévu par la Loi montagne.

- Les bâtiments ou constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (d) en zone Agricole ou Naturelle

Le règlement identifie, comme le prévoit le code de l'urbanisme, les constructions pouvant changer de destination par un indice « d ». Il s'agit notamment d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur fonction ou d'anciennes fermes dans lesquelles le logement occupe une petite partie du volume global.

A noter que le PLU donne la possibilité du changement de destination d'un point de vue strictement de l'urbanisme. Cependant, les projets de changement de destination font l'objet d'un avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNSP) en zone Naturelle. Il est ainsi possible que le changement de destination, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, ne soit pas accepté pour des motifs agricoles (ex. création d'un accès impactant fortement les terres agricoles,...). Par ailleurs, l'assainissement, particulièrement non collectif, devra être aux normes en vigueur.

- Les bâtiments ou constructions présentant un intérêt patrimonial (P)

Les éléments patrimoniaux (tels l'ancien château au Col du Marais, la maison forte au Chef-lieu, l'ancienne fruitière, les fours, les chapelles, les oratoires, ...) sont identifiés par un indice « P », en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Leur identification permet de répondre à l'orientation n°3 du PADD « Préserver le patrimoine [...] culturel [...] de Serraval ».

Prise en compte des objectifs de protection de l'environnement, au sens large, de l'ensemble du zonage

Les choix effectués pour le zonage de Serraval répondent aux objectifs de prise en compte la préservation et de la mise en valeur de l'environnement sur les points suivants :

- la limitation stricte des zones urbaines en extension de l'enveloppe aujourd'hui bâtie, afin de réduire l'étalement urbain sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- la préservation des paysages en périphérie des zones urbanisées, toujours grâce à la limitation des extensions de l'enveloppe bâtie ;
- la protection du patrimoine culturel, par l'identification des chalets d'alpage et des bâtiments et constructions d'intérêt patrimonial (ancien château, maison forte, four, chapelle, oratoire, ...) ;
- la définition de règles spécifiques attachées à l'EBC (Espace Boisé Classé) et aux éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre respectivement des articles L.113-1 et L.113-2 et L.151-23 et des 4° et 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme (vergers, ripisylves, alignements d'arbres, ...), assurant notamment la protection des berges des cours d'eau contre tout aménagement, y compris des constructions ;
- la limitation des besoins en déplacements pour se rendre à l'école, par exemple, en priorisant l'urbanisation du Chef-lieu et de La Sauffaz, non loin,

- les espaces identifiés par les principaux inventaires (zones humides et ZNIEFF) et les corridors écologiques sont préservés de toute urbanisation ; des règles spécifiques sont attachées aux zones humides.

3.1.3 Bilan récapitulatif des zones

Le tableau suivant récapitule l'évolution des surfaces entre le PLU de 2014 et le présent PLU.

Les surfaces destinées à l'urbanisation (zones urbaines et à urbaniser) diminuent d'environ 5,92 ha et s'étendent désormais sur 34,48 ha.

Cette évolution, et notamment la réduction des zones urbaines aux abords des différents hameaux et groupements bâtis, est favorable aux espaces agricoles et naturels.

Il s'agit de réaliser un PLU compatible avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et avec les équipements et services de la commune. Les espaces proposés au PLU sont suffisants pour le développement envisagé dans les 10 ans à venir environ et justifient les déclassements opérés en extérieur de l'enveloppe urbaine.

Malgré la création d'une zone 2AU à La Sauffaz amont (3 275 m²) sur des zones urbaines au PLU de 2014, les zones à urbaniser destinées prioritairement à l'habitat perdent environ 1,37 ha. Cette réduction est principalement le résultat du déclassement d'une partie de la zone AUm du Cœur de village (ancienne zone AUa1 ; réduction de 3 700 m²) et de la zone 2AU de la Sauffaz aval (ancienne zone AUa3 ; réduction de 1,3 ha), en raison notamment de leur intérêt agricole et de la proximité d'un nouveau bâtiment d'élevage pour la première.

Le périmètre des zones destinées aux activités économiques est ajusté pour mieux correspondre à son utilisation réelle et un STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitées) est créée pour pérenniser l'activité d'une entreprise à Pierre Morte.

Les zones agricoles gagnent à peu près 33,5 ha, principalement en raison de l'ajustement du zonage entre zones Agricole et Naturelle et à la superposition du cadastre et de l'orthophoto. L'essentiel des terrains déclassés se retrouve également en zone Agricole.








Les zones naturelles perdent environ 30 ha, essentiellement par transfert à la zone Agricole.

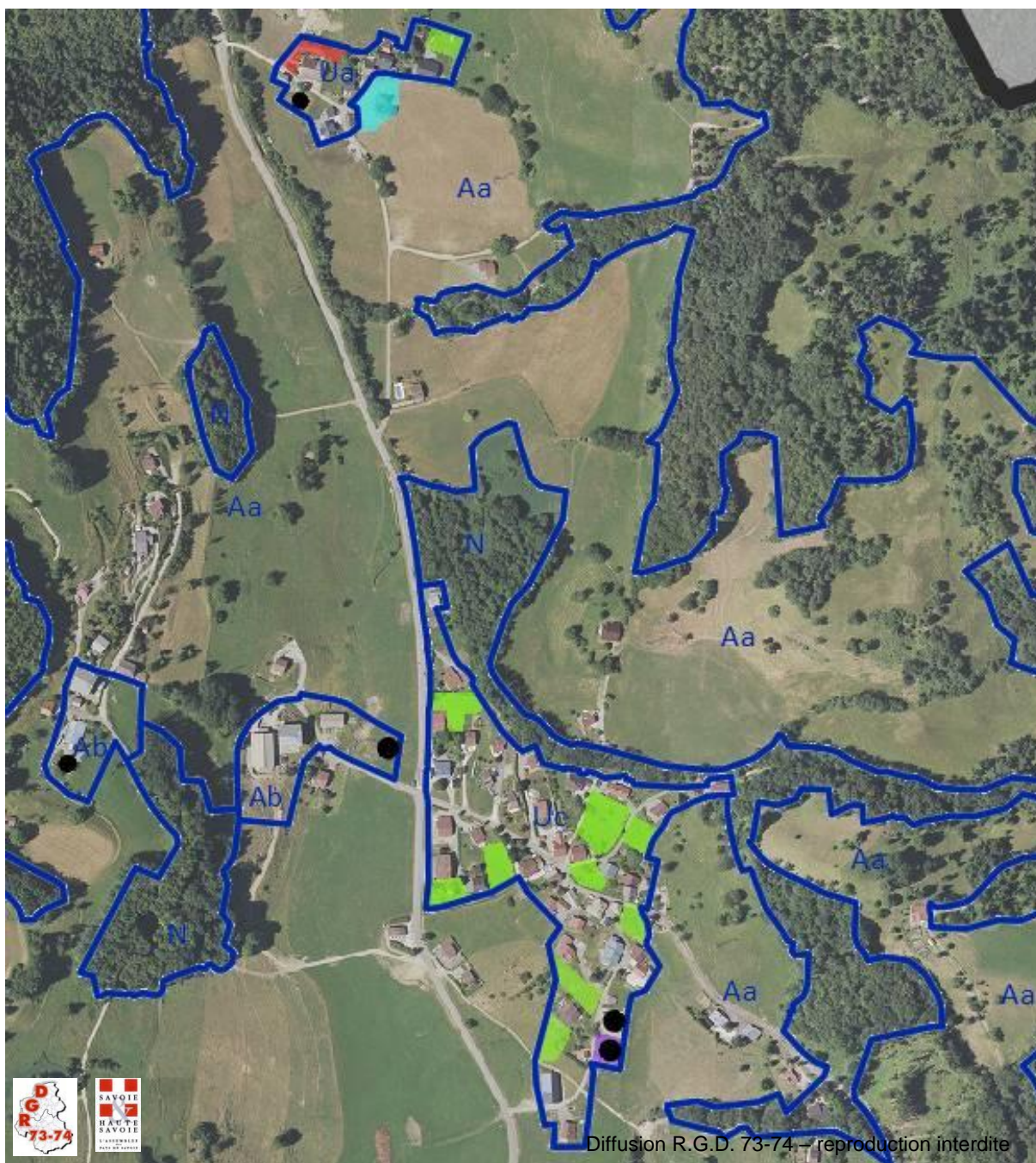
A noter toutefois que la surface communale du cadastre utilisé pour l'élaboration du zonage du PLU est inférieure de 2,18 ha à celle de 2014. Cet élément peut modifier les évolutions de surface constatées, principalement sur les zones Agricoles et Naturelles.

Tableau 3 : Evolution des surfaces entre le PLU de 2014 et le PLU actuel








	PLU 2014	PLU 2020	Part du territoire (PLU actuel)	Evolution
Zone Urbaine				
Ua (ancien dense)	35.7	17.44	0.89%	-4.46
Uc (récent moins dense)		13.80	0.70%	
Ue (économique)	1.2	1.11	0.06%	-0.09
Sous-total zone urbaine	36.9	32.35	1.64%	-4.55
Zone à urbaniser				
Zone à urbaniser indicée				
Auc		0.73	0.04%	
AUm		0.61	0.03%	
Zone à urbaniser strict				
2AU	0	0.80	0.04%	0.80
Sous-total zone à urbaniser	3.5	2.13	0.11%	-1.37
Sous-total zones U et AU	40.4	34.48	1.75%	-5.92
Zona agricole				
Aa (agricole protection du paysage)	631.89	649.70	32.97%	33.51
Ab (agricole bâtie)		15.70	0.80%	
Sous-total zone agricole	631.89	665.40	33.77%	33.51
Zone naturelle				
N (naturelle)	1300.19	1269.45	64.43%	-29.77
NL (loisirs)		0.50	0.03%	
Nsb (stockage de bois)		0.47	0.02%	
Sous-total zone naturelle	1300.19	1270.42	64.48%	-29.77
TOTAL commune	1972.48	1970.30	100.00%	

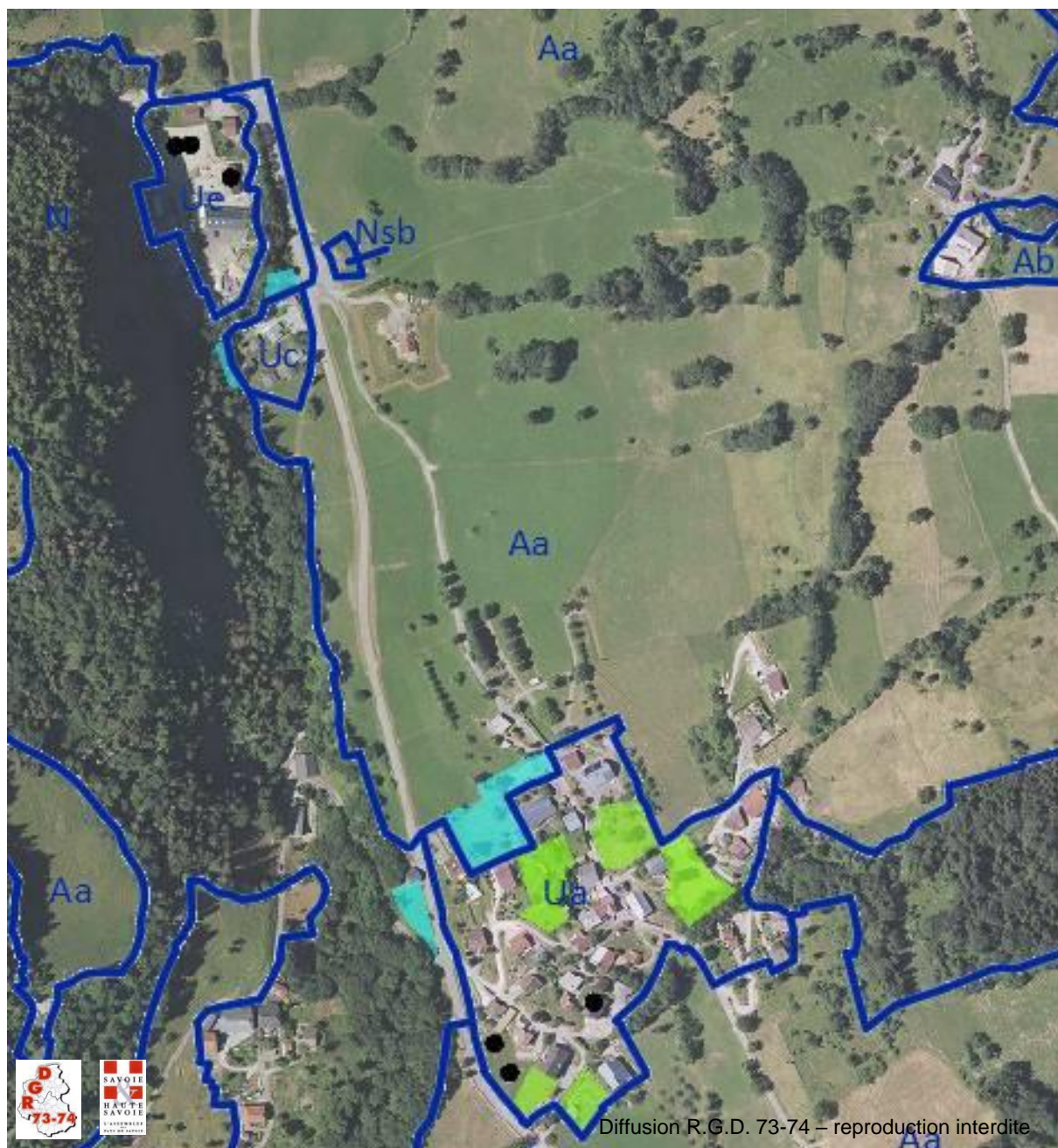
Carte 8 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Col du Marais et La Perrière

-  Zonage du PLU.
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme libre (U sans OAP).
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme organisée (AU et 2AU avec OAP).
-  Surface rendue à l'agriculture ou aux espaces naturels.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent car bâtie.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent.
-  Bâti nouveau.










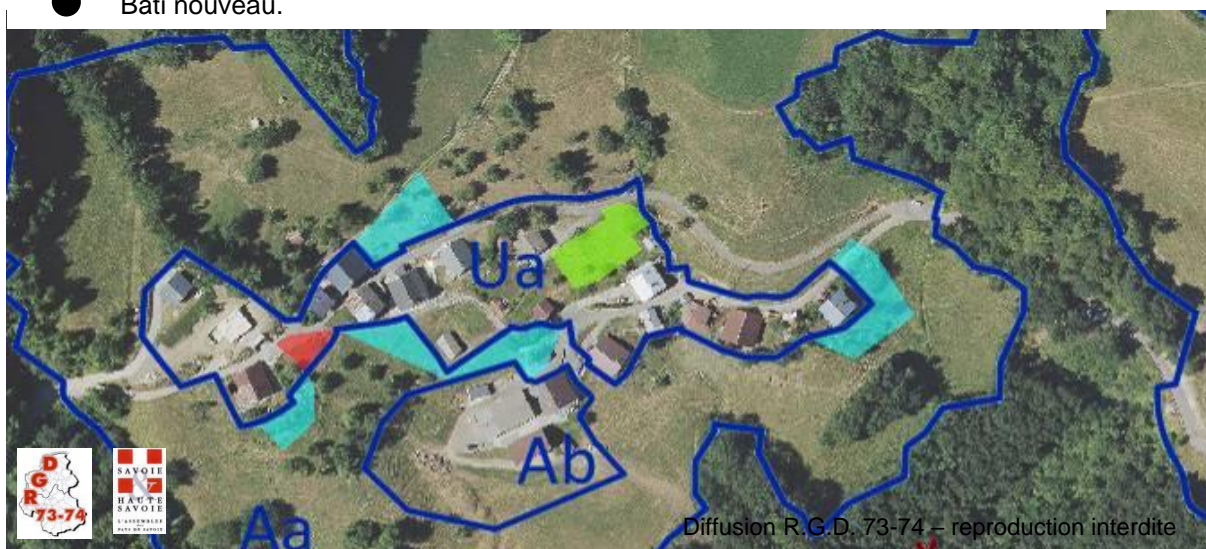
Carte 9 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – La Recourbe et La Bottière

-  Zonage du PLU.
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme libre (U sans OAP).
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme organisée (AU et 2AU avec OAP).
-  Surface rendue à l'agriculture ou aux espaces naturels.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent car bâtie.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent.
-  Bâti nouveau.

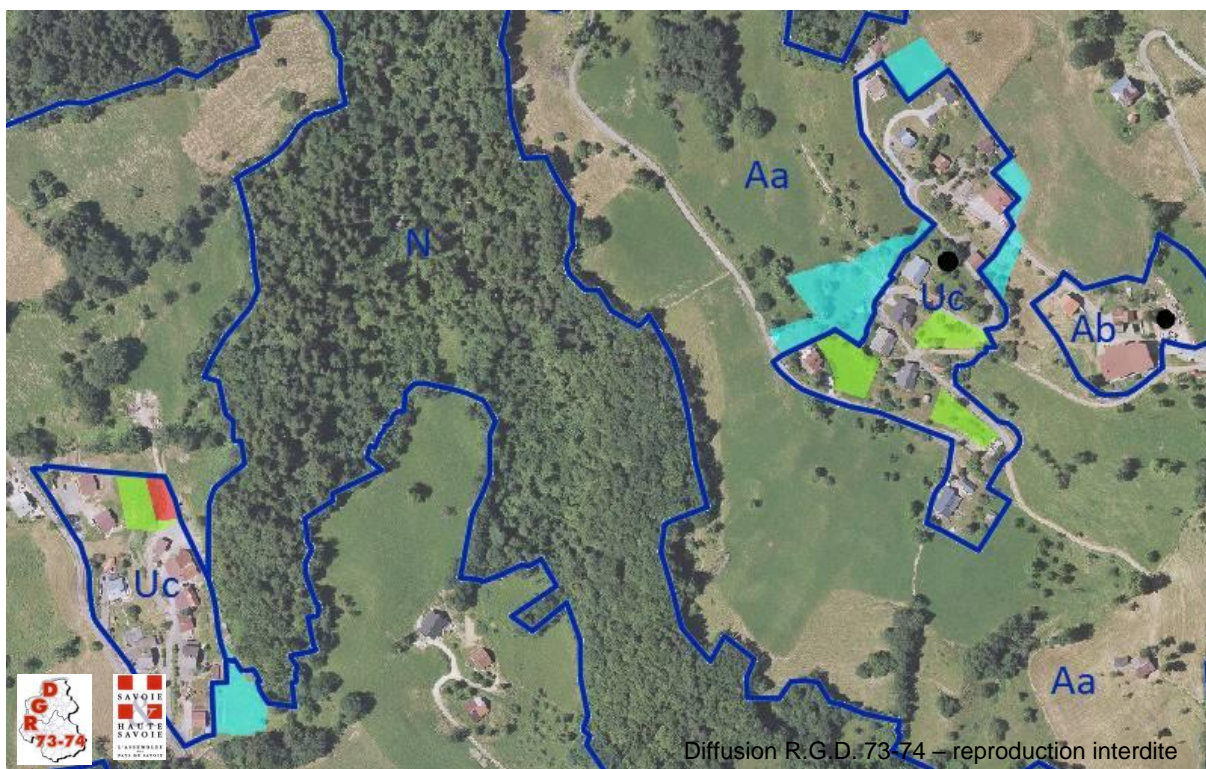


Carte 10 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Montobert








-  Zonage du PLU.
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme libre (U sans OAP).
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme organisée (AU et 2AU avec OAP).
-  Surface rendue à l'agriculture ou aux espaces naturels.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent car bâtie.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent.
-  Bâti nouveau.



Carte 11 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Mont et L'Adevant










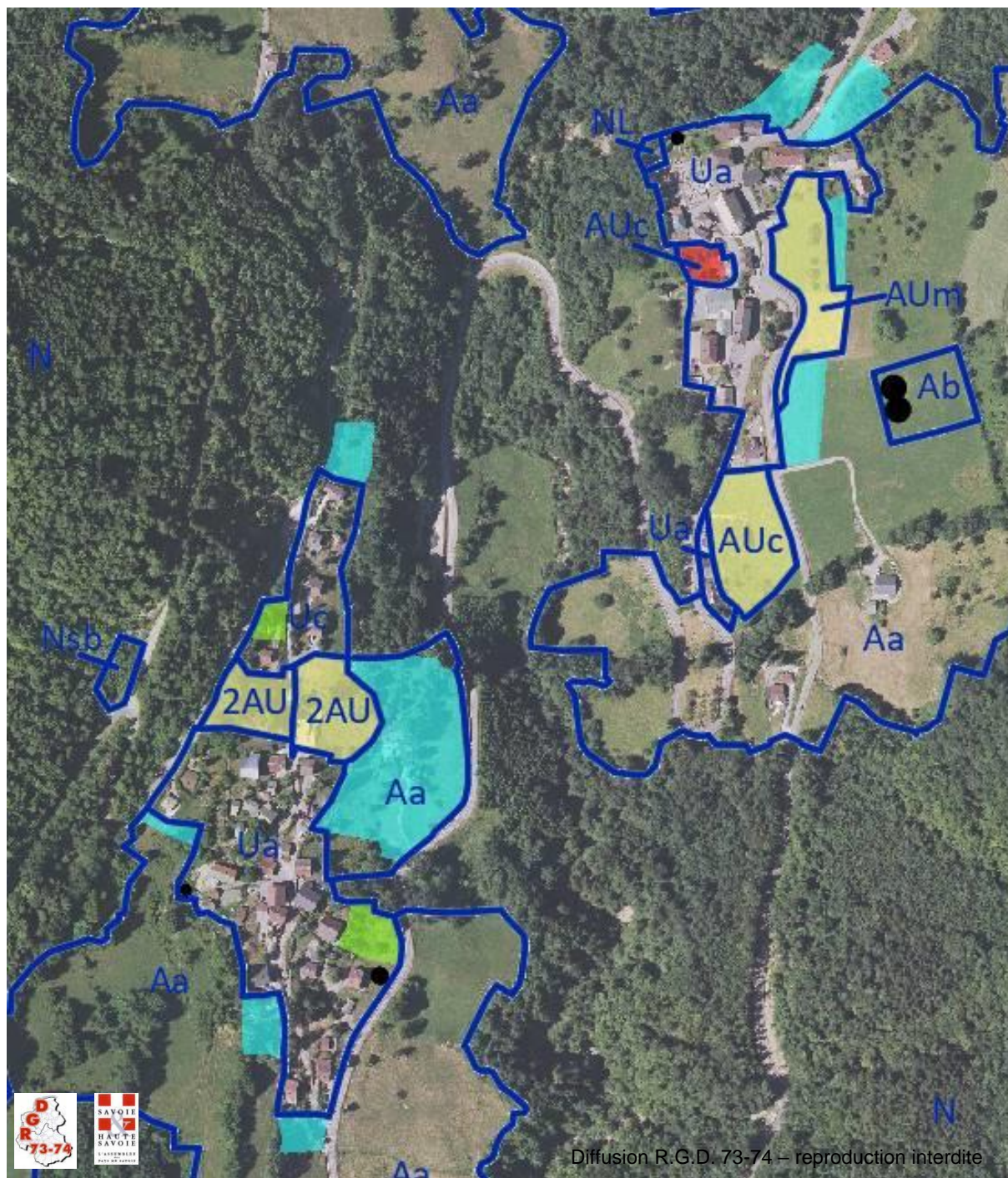
Carte 12 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Sur Fattier et La Combe

-  Zonage du PLU.
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme libre (U sans OAP).
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme organisée (AU et 2AU avec OAP).
-  Surface rendue à l'agriculture ou aux espaces naturels.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent car bâtie.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent.
-  Bâti nouveau.










Carte 13 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Chef-lieu et La Sauffaz

-  Zonage du PLU.
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme libre (U sans OAP).
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme organisée (AU et 2AU avec OAP).
-  Surface rendue à l'agriculture ou aux espaces naturels.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent car bâtie.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent.
-  Bâti nouveau.



Diffusion R.G.D. 73-74 – reproduction interdite

Carte 14 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Villard

-  Zonage du PLU.
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme libre (U sans OAP).
-  Surface maintenue à l'urbanisation sous forme organisée (AU et 2AU avec OAP).
-  Surface rendue à l'agriculture ou aux espaces naturels.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent car bâtie.
-  Surface ajoutée par rapport au PLU précédent.
-  Bâti nouveau.



3.2 Nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD, justifications des différences et complémentarité avec les OAP ; justification des choix au regard de l'environnement

Le règlement est élaboré selon les modalités en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Sa nomenclature est donc totalement différente de celle du précédent PLU, ainsi que les destinations des constructions réglementées.

La majeure partie des règles proposées contribue, directement ou indirectement, à la bonne mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national. Aucune n'a d'objectifs ou conséquences contraires.

L'analyse de la bonne prise en compte de l'environnement et des incidences de la règle est faite :

- Immédiatement pour le titre 2 applicable à toutes les zones,
- En fin de partie et par règle pour les autres titres.

Nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP

Le règlement est au service de la mise en œuvre du PADD et complémentaire aux OAP pour les motifs expliqués ci-dessous.

Titre 2 : Règles applicables à toutes les zones

Le titre 2 traite des règles applicables à toutes les zones et plus particulièrement :

- de la prise en compte des risques (naturels, sismiques), pour rappeler au citoyen la nécessaire adaptation de son projet à ces facteurs extérieurs

Cette règle répond plus principalement aux objectifs posés par le Code de l'urbanisme que sont « *La sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;* » dans son article L. 101-2.

- des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère à intégrer dans tous les projets d'aménagement et relatifs aux points suivants :
 - des préconisations sur la performance énergétique et environnementale, afin d'inciter à la réflexion sur l'implantation de la construction pour améliorer son efficacité énergétique et l'usage des énergies renouvelables, telles, notamment vu les caractéristiques du territoire, le bois, la géothermie ou le solaire, dans un objectif de limiter les besoins énergétiques des constructions et d'émission des gaz à effet de serre dans le cadre de la lutte contre le changement climatique,
 - la gestion des plantations, pour favoriser les essences locales variées, adaptées au site et plus favorables à la biodiversité ; un renvoi à l'OAP

thématique sur la mise en valeur de l'environnement et des paysages, avec illustrations est fait ;

- la préservation des éléments de paysage et de biodiversité (L.151-23 et 4° et 5° du R.151-43 du Code de l'urbanisme) et de l'Espace Boisé Classé (EBC) (L.113-1 et 2 du c. urb.) repérés au document graphique,
- la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, pour limiter les désordres en aval et inciter à l'utilisation de l'eau de pluie pour certains usages tels que l'arrosage des pelouses, dans un souci d'économie de la ressource en eau potable.

Ces règles favorisent la réflexion sur de nouvelles pratiques, pour réduire les incidences des projets sur les thématiques traitées.

- et des modalités de raccordement technique des projets ou aménagements aux réseaux (voirie, eau potable, eaux usées et pluviales, réseaux secs).

Les obligations imposées pour le raccordement des terrains aux réseaux poursuivent des objectifs sanitaires de salubrité publique.

Les règles relatives aux eaux pluviales ont pour objectif de gérer celles-ci pour limiter leur écoulement sur les terrains à l'aval ou éviter d'engorger les réseaux publics (cas de la rétention). L'infiltration sur le site de l'opération est à privilégier, pour ne pas engorger les réseaux communaux et limiter les risques potentiels de débordement. Lorsque l'infiltration n'est pas possible, il peut être prévu une rétention avant rejet dans un exutoire (un renvoi au Schéma de gestion des eaux pluviales de Serraval est fait).

Les règles relatives à l'enfouissement des réseaux secs ont une vocation de qualité paysagère.

Les réseaux ne desservent pas toutes les zones agricoles et naturelles ; ainsi, l'usage d'une source privée et la mise en place d'un assainissement individuel sont acceptés, à la condition d'être conformes aux normes en vigueur. Les modalités techniques de mise en œuvre de l'assainissement individuel ne sont pas précisées, car elles dépendent du projet proposé, de la nature des sols, mais aussi de la filière choisie ; or, les techniques sont en constante évolution et il reste difficile d'en imposer une.

Ces règles participent ainsi à la mise en œuvre de l'orientation n°1 « Développer prioritairement le Chef-lieu et gérer les autres hameaux dans leur enveloppe bâtie », l'orientation n°2 « Pérenniser les activités économiques » et l'orientation n°3 « Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval ».

Titres 3, 4, 5, 6, 7 et 8 : Règles applicables aux zones Ua, Uc, Ue, AUc, 2AU, A et N

Section I : que peut-on construire ?

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.

Règlement	Justifications
<p><u>OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Zones Urbaine à vocation principale d'habitat (Ua et Uc) et A Urbaniser : Sont interdites ou limitées les activités pouvant présenter des nuisances importantes pour l'habitat situé à proximité.</p> <p>Zone Urbaine à vocation économique (Ue et Ue1) : les logements de fonction sont limités.</p> <p>Zone A Urbaniser strict : Toute occupation et utilisation des sols est interdite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières ont pour objectif d'éviter les activités incompatibles avec l'habitat dans ces zones, pour privilégier leur installation dans des zones dédiées (ZAE Derrière la Roche, voire autre site intercommunal le cas échéant). - Les règles prévues en zone Ue ont pour objectif de garantir la destination de la zone économique, en interdisant ce qui n'a pas vocation à s'y trouver. Les logements de fonction sont strictement limités afin d'éviter le détournement de la règle et l'apparition d'habitation en zone Ue. <p><i>Ces mesures sont en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD « Pérenniser les activités économiques ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'une zone qui restera inconstructible dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement dans ce secteur et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une adaptation du PLU.

<p>Zone Agricole : Sont interdites ou limitées les activités incompatibles avec la préservation des espaces agricoles.</p> <p>Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées uniquement dans les secteurs Ab.</p> <p>L'extension limitée des habitations existantes est néanmoins autorisée, ainsi que la construction d'annexes aux habitations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone Agricole autorise uniquement ce qui est prévu par le Code de l'urbanisme. Il s'agit de préserver l'essentiel des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. - Dans tous les secteurs, les équipements publics sont autorisés sous conditions, tandis que les habitations existantes en secteur Aa peuvent faire l'objet des évolutions prévues au code de l'urbanisme (extension et annexe, de façon encadrée). Cette mesure vise à permettre l'entretien du patrimoine et l'aménagement de logements pour des familles sans consommer de foncier. - Dans les secteurs Ab, les constructions à destination agricole (ex. bâtiment d'élevage ou de stockage) sont autorisées et les logements de fonction sont strictement limités afin d'éviter le détournement de la règle et l'apparition d'habitations en zone Ab. La surface maximale définie pour les logements de fonction a été jugée nécessaire par la collectivité pour loger de manière décente un couple ou une famille et permettre aux agriculteurs de continuer à former des jeunes en stage qu'ils hébergent chez eux la plupart du temps. Nombreux sont les agriculteurs qui transforment le lait sur leur exploitation ; la présence du logement sur place facilite la vie quotidienne de la famille. - Les chalets d'alpage, constitutifs du patrimoine montagnard, sont identifiés et peuvent évoluer selon les modalités prévues au code de l'urbanisme par la loi montagne. - Les équipements et constructions liés au pastoralisme et au gardiennage des troupeaux sont strictement limités pour tenir compte des spécificités du territoire et des enjeux liés à la prédation notamment. <p><i>Ces mesures sont en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD « Pérenniser les activités économiques » et l'orientation n°3</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Zone Naturelle : Sont interdites ou limitées les activités incompatibles avec la préservation des espaces naturels. Des sous-secteurs permettent néanmoins les aménagements liés aux loisirs ou prévoient la possibilité de déposer du bois.</p>	<p><i>« Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La règle générale de la zone Naturelle découle du Code de l'urbanisme qui en limite fortement les possibilités d'urbanisation pour préserver le patrimoine naturel et paysager de Serraval. - Dans tous les secteurs, les équipements publics sont autorisés sous conditions, tandis que les habitations existantes en zone N peuvent faire l'objet des évolutions prévues au Code de l'urbanisme (extension et annexe, de façon encadrée). - Un règlement particulier est prévu en zone NL pour permettre l'évolution des installations sportives existantes. - Un règlement particulier est prévu dans les zones Nsb pour faciliter les conditions d'exploitation forestière et permettre l'aménagement de plates-formes de stockage de bois. Il s'agit de faciliter la valorisation du bois. - Les chalets d'alpage, constitutifs du patrimoine montagnard, sont identifiés et peuvent évoluer selon les modalités prévues au code de l'urbanisme par la loi montagne. <p><i>Ces mesures sont en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD « Pérenniser les activités économiques » et l'orientation n°3 « Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager de Serraval ».</i></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Section II : comment s'insère la construction ou le projet dans son environnement ?

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les règles ont pour vocation d'assurer l'insertion des constructions nouvelles dans la forme urbaine de Serraval, en termes de volumétrie (hauteur et d'implantation), mais aussi de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et de répondre aux besoins en stationnements.

Règlement	Justifications
<p><u>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Règlement uniquement en zone A et N : l'extension des constructions existantes est strictement limitée, ainsi que la surface des annexes aux habitations.</p> <p>De même, l'emprise au sol de la construction située dans le STECAL 1 (Pierre Morte) est limitée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cette mesure permet une évolution modérée du bâti existant pour favoriser la réhabilitation et l'amélioration des logements sans consommation foncière sur des espaces libres puisque les abords immédiats des constructions existantes ont la plupart du temps perdu leur vocation agricole ou naturelle. - Elle peut permettre à une famille de faire évoluer son logement sans grandes incidences sur les espaces agricoles ou naturels et d'éviter de construire une maison neuve en zone urbaine ; - Répondre à l'obligation faite par l'article L.151-13 du c. urb. qui vise à préciser les conditions d'urbanisation dans les STECAL pour assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère du site.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée selon chaque zone et secteur.

Des tolérances sont néanmoins acceptées (extension des constructions existantes, isolation par l'extérieur) pour permettre l'évolution du bâti existant, aussi bien en zone urbaine qu'agricole ou naturelle.

Dans les STECAL, la hauteur des constructions est limitée spécifiquement.

- Ces règles ont pour vocation d'assurer l'insertion des constructions nouvelles dans la forme urbaine de Serraval en fonction des caractéristiques du bâti existant afin de permettre les constructions de type R+2+combles aménagés dans ou à proximité des secteurs anciens aux volumes importants et les constructions de type R+1+combles dans les secteurs bâtis récents principalement sous forme de maisons individuelles ou chalets.
- Ces mesures permettent de faciliter la réhabilitation du bâti ancien pour répondre aux objectifs d'amélioration de la performance énergétique des constructions.
- La hauteur des constructions agricoles est non limitée pour tenir compte des besoins techniques liés à l'activité.

Ces règles traduisent l'objectif de conservation de l'architecture locale et d'insertion des constructions nouvelles dans le respect de l'architecture des bâtiments existants poursuivi par l'orientation n°3 du PADD.

- Comme précédemment, il s'agit de répondre à l'obligation faite par l'article L.151-13 du c. urb. qui vise à préciser les conditions d'urbanisation dans les STECAL. L'extension dans la continuité de la hauteur existante est possible afin de conserver une harmonie architecturale du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation sont définies en fonction des besoins de circulation et de sécurité.

En Ua, le surplomb du domaine public est autorisé à la condition de permettre la circulation des véhicules à grand gabarit et des piétons.

Des tolérances sont néanmoins acceptées (éléments en saillies ne reposant pas sur des poteaux, isolation extérieure) pour permettre l'évolution du bâti existant, aussi bien en zone urbaine qu'agricole ou naturelle.

Dans toutes les zones, les équipements publics peuvent s'implanter librement.

- La souplesse des règles a pour objectif de faciliter l'implantation des constructions, optimiser le foncier et répondre aux objectifs de densification de l'enveloppe urbaine.
- Les règles ont pour objet de conserver la morphologie urbaine de chaque zone.
- Les tolérances admises permettent de répondre aux objectifs d'amélioration de la performance énergétique du bâti existant.

La souplesse des règles d'implantation par rapport aux voiries répond aux objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain prévus à l'orientation n°1 du PADD.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles souples sont proposées en fonction des zones pour permettre la construction à proximité des limites séparatives.

La construction sur la limite est autorisée sous condition dans la zone Ua.

Des tolérances sont acceptées (éléments en saillies ne reposant pas sur des poteaux, isolation extérieure) pour permettre l'évolution du bâti existant, aussi bien en zone urbaine, qu'agricole ou naturelle.

- La souplesse des règles a pour objectif de faciliter l'implantation des constructions, optimiser le foncier et répondre aux objectifs de densification de l'enveloppe urbaine.
- Les tolérances admises permettent de répondre aux objectifs d'amélioration de la performance énergétique du bâti existant.
- Un recul minimum doit être respecté par rapport à l'EBC et aux éléments de paysage et de biodiversité pour préserver la qualité et les abords de ces espaces constitutifs du paysage de Serraval.

<p><u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Sur les parcelles de plus de 1 000 m² situées en zone Urbaine ou A Urbaniser, une réflexion devra être engagée sur l'implantation des constructions, pour en permettre plusieurs à terme.</p> <p>Distance maximale pour les annexes aux habitations en zones A et N.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La règle a pour objectif d'inciter à la réflexion, mais pas d'imposer une implantation particulière du bâti. Ainsi, une autre construction pourra peut-être envisagée ultérieurement et participer ainsi à la densification des zones déjà bâties. - Cette mesure vise la préservation des terres agricoles et des espaces naturelles. <p><i>La réflexion demandée sur l'implantation du bâti lorsque la parcelle présente une taille suffisante (1 000 m²) s'inscrit pleinement dans les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain prévus à l'orientation n°1 du PADD.</i></p>
<p><u>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</u></p> <p>Dans toutes les zones, l'aspect des constructions est réglementé en fonction de l'architecture locale et des caractéristiques du bâti existant.</p> <p>Un nuancier des couleurs des façades est joint au règlement dont l'original se trouve en Mairie.</p> <p>Les règles d'aspect des clôtures reprennent les caractéristiques locales et existantes des clôtures présentes à Serraval.</p> <p>En cas de projet inadapté ou portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages, la commune pourra faire application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, qui permet de le refuser ou d'instaurer des prescriptions en vue d'améliorer son insertion.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour une parfaite appréciation des règles, des exemples d'aspect locaux à rechercher ou au contraire à éviter illustrent le règlement. - Les couleurs des façades devront être choisies dans le nuancier pour conserver l'harmonie des constructions nouvelles avec le bâti existant. - Les clôtures devront avoir des caractéristiques identiques aux exemples présentés dans le règlement pour garantir leur insertion paysagère et une bonne intégration paysagère. <p><i>Ces mesures conduisent à la bonne mise en pratique de l'orientation n°3 prévue au PADD pour assurer notamment une harmonie architecturale des constructions nouvelles avec le bâti traditionnel.</i></p>

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans les zones Urbaines et A Urbaniser, un nombre de place minimum (pour les véhicules et les vélos) à respecter est précisé en fonction de la destination des constructions.

Dans les zones Agricole et Naturelle, le nombre de places prévues devra être suffisant au regard des besoins.

- Ces mesures ont pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur la parcelle de projet et répondent à des objectifs de gestion de l'espace public et des circulations sur les voies publiques.
- Des stationnements pour les vélos sont également demandés, pour inciter à des modes de déplacements autres que motorisés.

Choix retenus au regard de la protection de l'environnement pour rédiger le règlement

La majeure partie des règles proposées contribue, directement ou indirectement, à la bonne mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national. Aucune n'a des objectifs ou conséquences contraires.

Règles applicables à toutes les zones

Voir dans la justification.

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination agricoles sont interdites dans les zones Ua, Uc et A Urbaniser, afin d'éviter les nuisances aux habitants et de préserver la qualité du cadre de vie.
- En zone Ue, les habitations sont interdites pour conserver à la zone sa destination économique et limiter ainsi les conflits. Seuls les logements de fonction sont autorisés sous des conditions strictes.
- En zone Ue, les constructions agricoles ne sont pas autorisées, car leur place est prévue dans la zone Agricole dédiée.
- Les interdictions prévues dans les différents secteurs des zones Agricoles et Naturelles ont pour objectif de préserver l'intégrité de ces espaces, leur biodiversité et la qualité paysagère de la commune.
- En zone humide, toute installation et tous les travaux pouvant nuire à sa préservation sont interdits. Il s'agit, de protéger ces espaces sensibles, jouant un rôle dans le maintien de la biodiversité et dans la gestion des eaux, notamment en cas de fortes précipitations.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- La limitation de certaines activités économiques (destination industrielle) dans les zones urbaines et à urbaniser destinées prioritairement à l'habitat a pour principale fonction de réduire les nuisances vis-à-vis des habitants et de conserver ainsi un cadre de vie agréable. Les autoriser favorise la mixité des fonctions dans les différents hameaux et groupements bâtis et peut potentiellement limiter les besoins en déplacements des actifs.
- En zone Urbaine destinée aux activités économiques, les logements de fonction sont autorisés avec de nombreuses conditions, pour limiter les risques d'évolution et de conflits entre usagers. Objectif : conserver à la zone économique sa vocation et son caractère.
- En zone agricole, les logements de fonction sont autorisés avec de nombreuses conditions, pour limiter les risques d'évolution et de conflits entre usagers. Objectif : conserver à la zone Agricole sa vocation et son caractère.
- En compatibilité avec le Code de l'urbanisme, les habitations situées en zone agricole ou naturelle peuvent faire l'objet d'une ou plusieurs extensions et d'une annexe, de façon limitée, pour ne pas compromettre la destination initiale de la zone. Ces évolutions permettent l'entretien du patrimoine bâti, mais ne remettent pas en cause l'intégrité des espaces naturels ou agricoles dans lesquels le bâtiment se

trouve. Par cette règle, la commune souhaite également privilégier le maintien d'une famille sur place plutôt que de lui imposer d'aller construire un nouveau logement en zone Urbaine ou sur une autre commune. La consommation de quelques m² en zone Agricole ou Naturelle, dans la continuité immédiate d'une habitation, c'est-à-dire sur des terrains déjà anthropisés, est moins impactante qu'une maison neuve en zone U ou AU.

- Seuls les travaux à vocation écologique sont autorisés dans les zones humides ; ils sont strictement réglementés pour préserver le rôle écologique et le bon fonctionnement de la zone humide.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est réglementée que dans les zones A et N, pour les extensions et les annexes, pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone.

Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur ont pour objectif d'assurer une continuité dans la forme urbaine. Elles favorisent une bonne insertion de la construction dans le village ou le paysage.

Une tolérance est admise pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dont la hauteur est déjà supérieure à la règle, afin de contribuer à la diminution des besoins énergétiques du territoire.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles permettent d'assurer les besoins de circulation, de sécurité et de fonctionnement des services publics.

Une tolérance est admise pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes qui seraient déjà trop proches de la route, afin de contribuer à la diminution des besoins énergétiques du territoire.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation ont pour objectif d'assurer une continuité dans la forme urbaine. Elles favorisent une bonne insertion de la construction dans leur environnement paysager et bâti.

Une tolérance est admise pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes qui seraient déjà trop proches de la limite séparative, afin de contribuer à la diminution des besoins énergétiques du territoire.

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

Dans les zones U et AU destinées prioritairement à l'habitat, une réflexion sur l'implantation de la construction sur la parcelle, lorsque celle-ci présente une surface supérieure à 1 000 m², est demandée, afin d'inciter les personnes qui construisent à imaginer les besoins futurs et éventuellement à conserver la possibilité de construire un ou d'autres bâtiments (ex. pour les enfants). Si le choix d'implantation est judicieux, il pourra en effet être possible de construire de nouveau plus tard, permettant une certaine valorisation foncière et « densification » de l'espace déjà bâti. A noter : si la réflexion est obligatoire, l'implantation « réfléchie » et « optimale » en terme d'usage du foncier n'est pas imposée.

Dans les zones A et N, la règle a pour objectif d'imposer une implantation au plus près du bâti existant. Il s'agit de maintenir le caractère agricole ou naturel de la zone, en évitant une implantation des annexes au milieu des terres agricoles ou naturelles.

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

La règle a pour objectif d'éviter les styles architecturaux non locaux (ex. maison à colombages, maison en rondins, ...), et de favoriser l'insertion des constructions nouvelles à la trame bâtie existante. Cette règle présente un intérêt pour la qualité du cadre de vie et du paysage et la préservation du patrimoine bâti.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les règles ont pour objectif de limiter les stationnements sur les voies et emprises publiques, pour faciliter les circulations et le fonctionnement des services publics.

Les règles de stationnement pour vélos sont insérées, comme prévu par la loi ALUR. Elles peuvent favoriser le développement de l'usage des vélos, éventuellement à assistance électrique, et contribuer à limiter ainsi l'usage de la voiture.

3.3 Justification des zones urbaines soumises au RNU (dans les PLUI), des zones U ou AU sans règlement (uniquement avec des OAP) et des servitudes de projet (5° du L.151-41 c. Urb.)

Comme indiqué dans la justification des OAP, la commune de Serraval a choisi de ne pas rédiger de règlement pour la zone AUm du Cœur de village, en application de la possibilité donnée par l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

L'article R.151-2 du code de l'urbanisme précise que l'institution de ce type de zone doit être justifiée. Dans le cas présent, la municipalité prévoit d'intervenir dans la réalisation de l'opération. Elle a choisi la souplesse de l'OAP pour faciliter la mise en œuvre du projet. Elle pourra ainsi, selon les modalités choisies, préciser certains points en phase opérationnelle.

Les OAP définissent les éléments prévus au Code de l'urbanisme destinés à assurer l'insertion du projet dans son environnement bâti, paysager et naturel.

Le choix est justifié précédemment.

Par ailleurs, le PLU ne prévoit pas de zones urbaines soumises au RNU ou de secteurs soumis à la servitude de projet.

TABLES DES ILLUSTRATIONS

Table des cartes

Carte 1 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Col du Marais et la Perrière est	9
Carte 2 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – La Recourbe et La Bottière	10
Carte 3 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Montobert	11
Carte 4 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Mont et L'Adevant	11
Carte 5 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Sur Fattier et La Combe	12
Carte 6 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Chef-lieu et La Sauffaz	13
Carte 7 : Estimation de la probabilité d'urbanisation des surfaces disponibles – Le Villard	14
Carte 8 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Col du Marais et La Perrière	38
Carte 9 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – La Recourbe et La Bottière	39
Carte 10 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Montobert	40
Carte 11 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Mont et L'Adevant	40
Carte 12 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Sur Fattier et La Combe	41
Carte 13 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Chef-lieu et La Sauffaz	42
Carte 14 : Surfaces disponibles au PLU et évolution par rapport au PLU de 2014 – Le Villard	43

Table des photos

Photo 1 : Ancien hôtel réhabilité en logements (R+1+combles aménagés côté rue)	18
Photo 2 : Ancienne maison forte divisée en logements (R+1+combles aménagés)	18
Photo 3 : Exemples d'habitat intermédiaire ou petit collectif de type R+1+combles aménagés	19
Photo 4 : Exemples d'habitat intermédiaire ou petit collectif de type R+1+ combles non aménagés	19

Table des tableaux

Tableau 1 : Surfaces disponibles au projet de PLU de Serraval	8
Tableau 2 : Secteurs concernés par les OAP, nombre et type de logements prévus	25
Tableau 3 : Evolution des surfaces entre le PLU de 2014 et le PLU actuel	37