

Commune de **CHAZEY-BONS**
(département de l'Ain - 01)

Plan Local d'Urbanisme

**PADD débattu en
conseil municipal le
14/01/2019**



Parc d'Activités de Côte Rousse
180 Rue du Genevois - 73000 Chambéry
04 79 70 55 64 - contact@atelierbda.fr

Certifié conforme par le maire et annexé à la
délibération du Conseil Municipal approuvant
le PLU en date du :

24 février 2020

Le Maire

Projeter l'avenir de notre commune à un horizon de 10 ans, c'est permettre que s'organisent les équilibres entre une réelle préservation de sa ruralité, de sa qualité de vie et de son environnement, et l'accueil de nouvelles populations

Ce sont ces diagnostics et réflexions qui ont permis de définir les choix d'aménagement et de développement durables de Chazey-Bons – choix que nous présentons ici – dans un objectif de durabilité, pour les 10 prochaines années.



« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L151-5 du Code de l'urbanisme

Sommaire

1. *Préserver le cadre paysager et rural du territoire*
2. *Maîtriser le rythme de création de logements et sa consommation d'espaces*
3. *Définir le centre-bourg de Chazey-Bons comme pôle principal du territoire*
4. *Préserver les espaces naturels et sensibles*
5. *Accueillir les habitants dans de bonnes conditions*
6. *Accompagner les activités économiques et agricoles*




Orientation N°1
Préserver le cadre paysager et rural du territoire



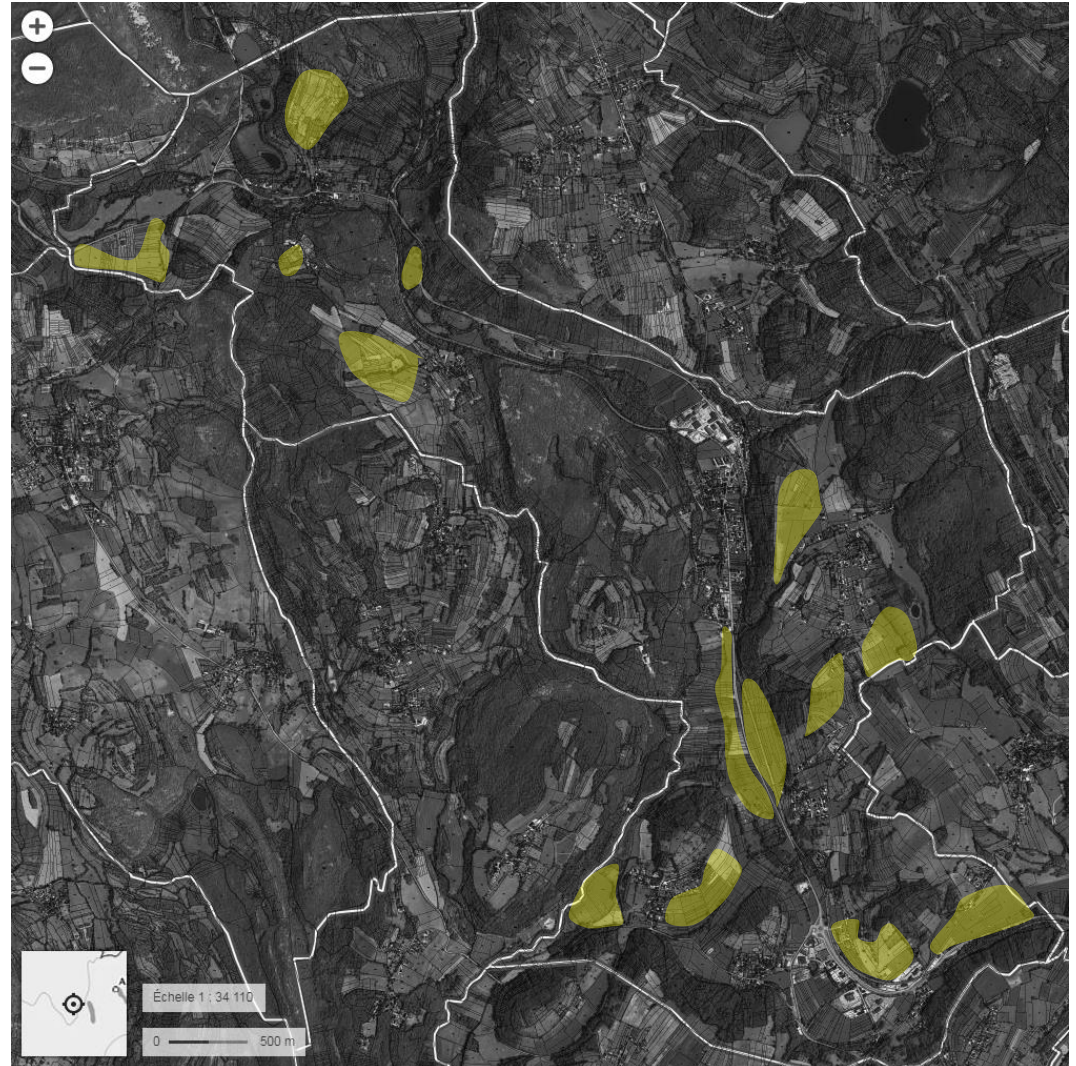


Maintenir les ouvertures paysagères

- De manière générale, c'est par la préservation de l'activité agricole, garante de l'ouverture des paysages, que pourra se faire l'entretien et le maintien du caractère rural de la commune
- De manière plus localisée, l'objectif est de préserver l'ouverture des trouées agricoles marquantes sur le territoire, en y encadrant strictement les constructions (y compris à vocation agricole)

 Secteurs agricoles dont l'ouverture pourrait être préservée

Carte des ouvertures paysagères à préserver



Préserver la silhouette des secteurs bâtis

- Maintenir la silhouette générale des hameaux en évitant l'extension de leur enveloppe bâtie (ce qui permettra de maintenir des coupures non bâties entre hameaux et limiter strictement le mitage des constructions)
- En particulier, limiter l'urbanisation linéaire aux entrées et sorties du centre-bourg et favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante

Mieux intégrer les futurs projets de constructions et de rénovation

- **Inciter à la réhabilitation du bâti ancien et favoriser la préservation des éléments typiques du paysage bâti** (murs en pierres, fours, ...), toujours dans un objectif de préservation de l'identité du territoire
- **Encadrer l'insertion des constructions futures** dans leur paysage urbain environnant :
 - en termes d'urbanisme, par des règles de volumétrie, de recul et d'agencement adaptées
 - en termes d'aspect architectural, de manière à préserver au mieux l'identité du territoire (bâti, murs en pierres, ...), sans pour autant écarter les innovations architecturales et l'adaptation aux économies d'énergie.

Préserver le patrimoine bâti particulier

- Les éléments suivants feront l'objet d'un repérage, assortis de prescriptions de nature à assurer leur préservation :
 - Les bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques
 - Le patrimoine bâti privé ayant un intérêt patrimonial

Préserver un équilibre dans les espaces bâtis et les espaces libres au sein des villages

- De manière générale dans le tissu urbain, fixer des règles cohérentes de gabarit de construction en fonction de la densité des différents secteurs
- Orienter les futurs espaces libres de manière à ce qu'ils soient intégrés au paysage à caractère rural et naturel (éviter les haies monospécifiques, favoriser les essences locales, insertion des stationnements, perméabilité des espaces ...)
- En fonction de la configuration du tissu urbain, des secteurs libres de constructions seront à maintenir en espaces verts en cœur de hameaux afin de maintenir l'équilibre espace libre/espace bâti.



Orientation N°2

***Maîtriser le rythme de création de logements
et sa consommation d'espaces***



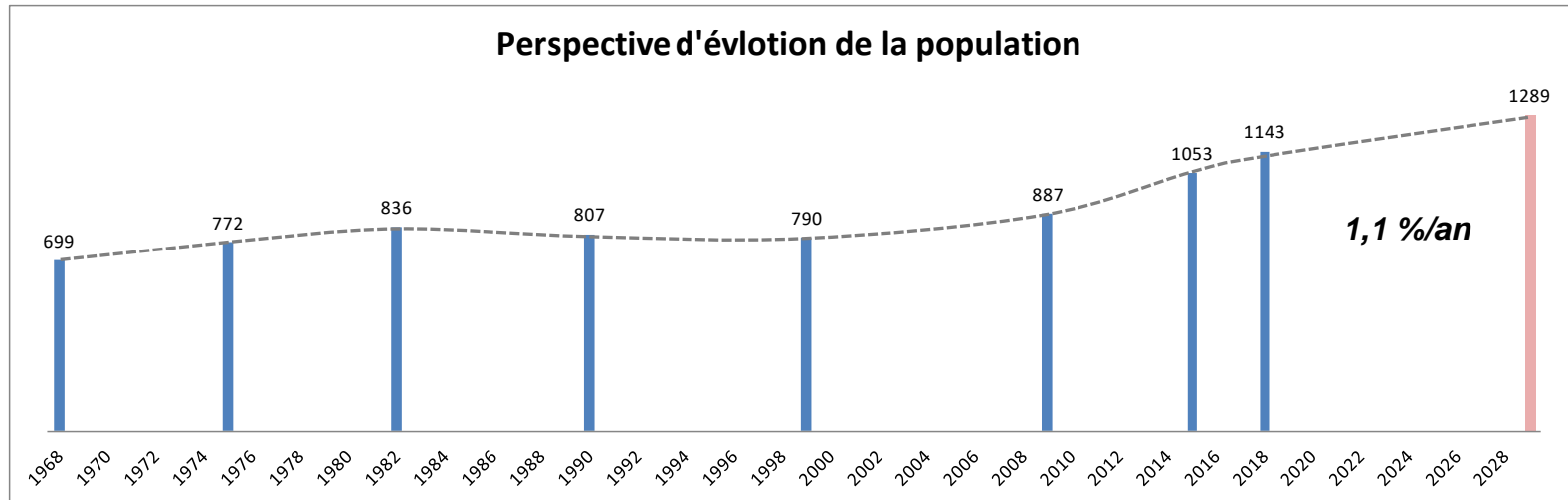
MAÎTRISER LE RYTHME DE CRÉATION DE LOGEMENTS ET SA CONSOMMATION D'ESPACES



Le ScoT du Bugey définit le territoire de Chazey-Bons comme pôle relais de Belley. Néanmoins les objectifs de répartition des logements à l'échelle intercommunale implique pour le territoire de mieux maîtriser le rythme et la qualité des constructions d'une part, et de limiter sa consommation d'espaces d'autre part.

Quels besoins en logements ?

- Définir un objectif d'évolution démographique plus modéré que par le passé, avec un accueil de **135 habitants supplémentaires** pour les 10 prochaines années, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de **1,1 %/an**
- Cet objectif abouti à mieux maîtriser le rythme de construction sur le territoire, avec un objectif moyen de 7 logements/an.
- Ces logements permettraient à la fois d'accueillir de nouveaux habitants, mais également de maintenir la démographie existante (le nombre d'habitants ayant naturellement tendance à diminuer du fait du desserrement des ménages)



S'appuyer sur les possibilités du bâti existant

- S'appuyer sur les possibilités offertes dans le parc bâti existant pour créer une partie des logements, et notamment :
 - La création à partir de logements vacants, ou de changements de destination, estimée à une 10aine de logements pour ces 10 prochaines années
 - Le besoin en logements sur des terrains à bâtir serait ainsi de **60 logements. Néanmoins, du foncier supplémentaire sera nécessaire pour prendre en compte les phénomènes de rétention foncière.**

Maintenir un parc de logements diversifié sur le territoire

- De manière générale, il s'agira de proposer des logements adaptés au cadre rural de la commune, et qui correspondent à l'attente recherchée sur ces territoires, et notamment des logements avec **jardin ou espace extérieur**
- L'objectif est également de favoriser la diversification de la typologie de logements, en s'orientant notamment vers une offre renforcée en **logements groupés et intermédiaires**
- **Au minimum 30 % de l'offre de logements proposée sera d'une typologie autre qu'individuel pur.**

Renforcer l'offre sociale sur le territoire

- En lien avec la volonté de diversifier le parc de logements, la volonté de renforcer l'offre en logements intermédiaires et groupés sera accompagnée d'un renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux
- L'objectif sera d'en créer entre 10 et 20 logements :
 - Par des réhabilitations de bâtiment appartenant à la collectivité
 - Notamment sur des opérations localisées sur le centre-bourg

Maîtriser la consommation d'espace liée à l'objectif de logements

La maîtrise du rythme de construction sur le territoire devra s'accompagner d'une maîtrise de la densité des logements, afin de limiter leur consommation d'espace, et préserver le cadre à dominante rural du territoire.

Objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces

- La commune s'est fixé comme objectif, de diviser par environ 2 la surface moyenne consommée par logement

Densité moyenne par logement de ces 10 dernières années	Densité moyenne par logement pour ces 10 prochaines années
1230 m ² /logement	700 m ² /logement

- Elle souhaite également prendre en compte les risques de rétention foncière sur les parcelles rendues constructibles
- Le besoin foncier à vocation d'habitat se limitera pour les 10 prochaines années à un maximum de **6,3 ha**.

Besoins en logements sur des terrains à bâtir	60
Objectif de densité (en m ² /logement)	700
Besoin brut en surface foncière en ha	4,2
Prise en compte de la rétention foncière (coefficient de 1,5)	1,5
Objectif de modération de la consommation d'espace pour l'habitat en ha	6,3

Utilisation de ce potentiel défini :

Dans l'objectif de diminuer l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles, il s'agira par ordre de priorité :

- De densifier les espaces situés dans les villages
 - Notamment des tènements supérieurs à 3000 m² dans le tissu urbain, dont l'urbanisation devra être cadrée autour d'une densité moyenne de **19 logements/ha (densité qui sera contextualisée en fonction des secteurs)**
- De très fortement limiter l'étalement des constructions en dehors de l'enveloppe urbaine :
 - En les interdisant en dehors du secteur préférentiel définis dans l'orientation N°3
 - En les limitant, dans le secteur préférentiel aux zones ayant une cohérence avec cette enveloppe bâtie, et avec une densité minimum **19 logements/ha**



Orientation N°3

Définir le centre-bourg comme secteur principal de développement urbain



DÉFINIR LE CENTRE-BOURG COMME SECTEUR PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Hiérarchiser le développement sur le territoire

Au regard des objectifs fixés de production de logements, et de modération de la consommation d'espace pour les logements, il s'agira de prévoir une hiérarchisation des secteurs urbanisés du territoire dans leur futur développement. Cette hiérarchisation est notamment basée sur la desserte en assainissement collectif de ces secteurs, et de leur possibilité de densification.

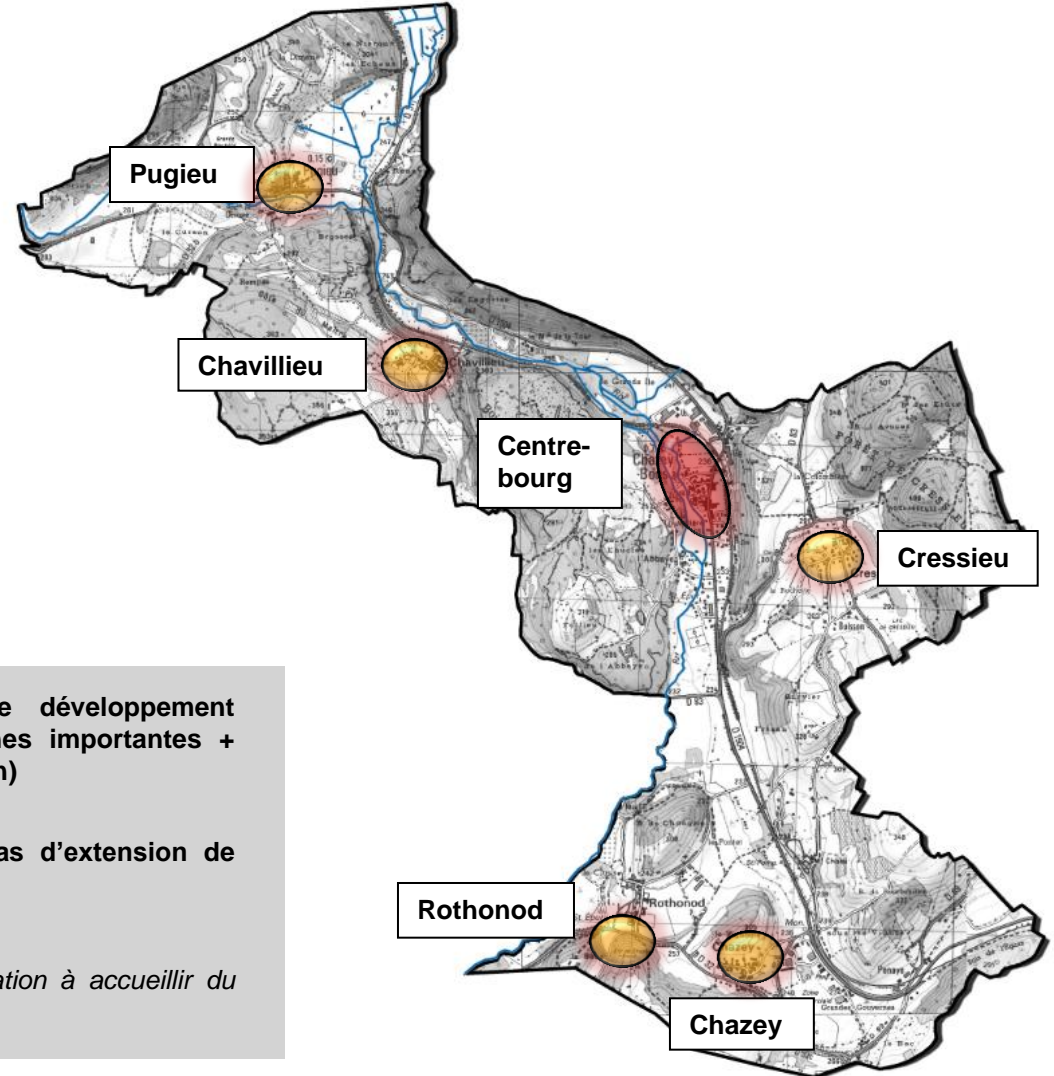


Secteur préférentiel de développement (densification, dont zones importantes + éventuellement extension)



Hameaux à densifier (pas d'extension de l'urbanisation)

Les autres secteurs n'ont pas vocation à accueillir du terrains à bâtir



DÉFINIR LE CENTRE-BOURG COMME SECTEUR PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

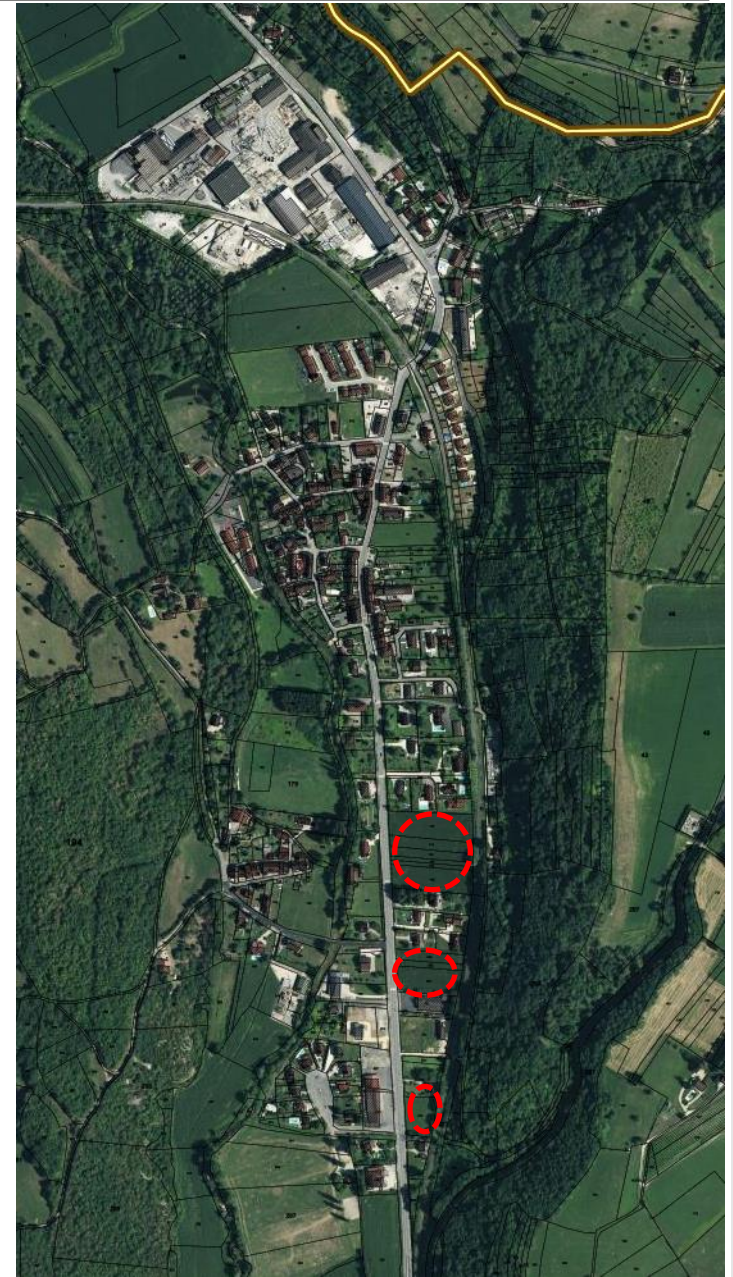


**Structurer
l'offre de
logements au
centre-bourg**

La cartographie ci-contre indique les secteurs les plus stratégiques de développement du fait de la taille importante de ces tènements et de leur localisation



Secteur d'importance à restructurer dans le tissu urbain existant



Orientation N°4
Préserver les espaces naturels et sensibles



Garantir la
préservation
des milieux
naturels

Il s'agira globalement de garantir la protection des espaces à enjeux écologiques, et notamment :

□ Les réservoirs de biodiversité reconnus : Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides, Arrêté de protection de biotope... en conciliant le maintien d'un usage agricole approprié sur ces zones

□ Les connexions écologiques repérées, qui font le lien entre ces réservoirs de biodiversité

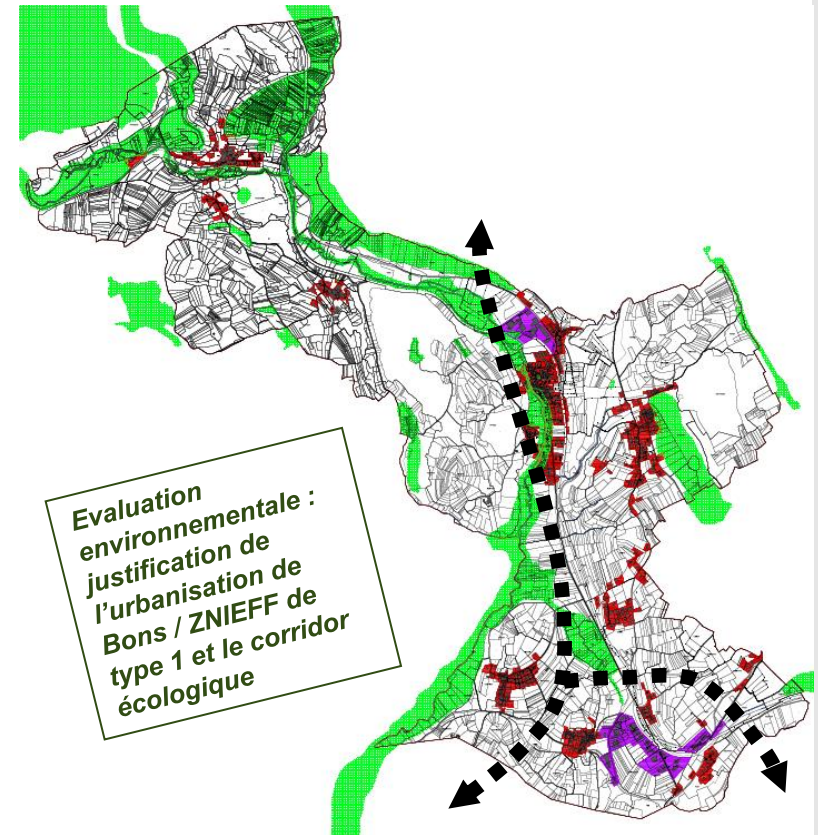
⇒ **De manière générale, sur ces zones, l'urbanisation sera**

- **interdite** (sauf occupations/utilisations des sols spécifiques) en dehors des enveloppes urbaines existantes

- **encadrée** sur les zones du centre-
bourg concernées par les réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type 1, ...) afin de limiter leur imperméabilisation

□ D'autres éléments en lien avec les milieux naturels et agricoles (haies, boisement d'intérêt, ...) seront également à préserver en fonction de leur importance

□ De même, le PLU favorisera la nature en ville, via la préservation des éléments boisés et espaces verts sur les abords du Furans, ...



- Tissu urbain
- Zones d'activités
- Réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, APPB, ...) à préserver
- Corridors écologiques (identifiés à l'échelle du SCoT) à préserver

Mesures de restauration

- Poursuivre en lien avec l'intercommunalité, les actions de restauration engagées pour le cours d'eau du Furans et à proximité de la pisciculture.

Limiter l'impact sur les secteurs sensibles aux risques d'inondation

Le territoire est concerné par des risques d'inondation liés au passage du Furans (crue centennale). Les secteurs de Pugieu et du Centre-bourg sont impactés :

- Intégrer les documents existants sur les risques dans la définition des zones constructibles, et notamment la carte des aléas des zones inondables
- Maintenir un recul dans l'évolution des constructions par rapport aux berges des axes hydrauliques présents sur le territoire

Préserver les 2 captages d'eau potable du territoire

- Protéger la ressource en eau issue des 2 captages de Chazey-Bons et Pugieu par l'application des règles liées aux périmètres de protection définies avec les Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Les secteurs concernés par un périmètre de captage seront préservés de toutes constructions non compatibles avec la préservation de la ressource en eau



Orientation N°5

Accueillir les habitants dans de bonnes conditions



L'objectif de cette orientation est d'accompagner l'accueil de logements en améliorant l'aménagement global de la commune sur les thématiques suivantes :

Les équipements publics

- Prévoir une extension du groupe scolaire sur la partie Sud, en continuité directe avec le bâtiment existant, sur la partie déjà imperméabilisée entre la cour et le city-stade.

Les déplacements

Améliorer la traversée du centre-bourg

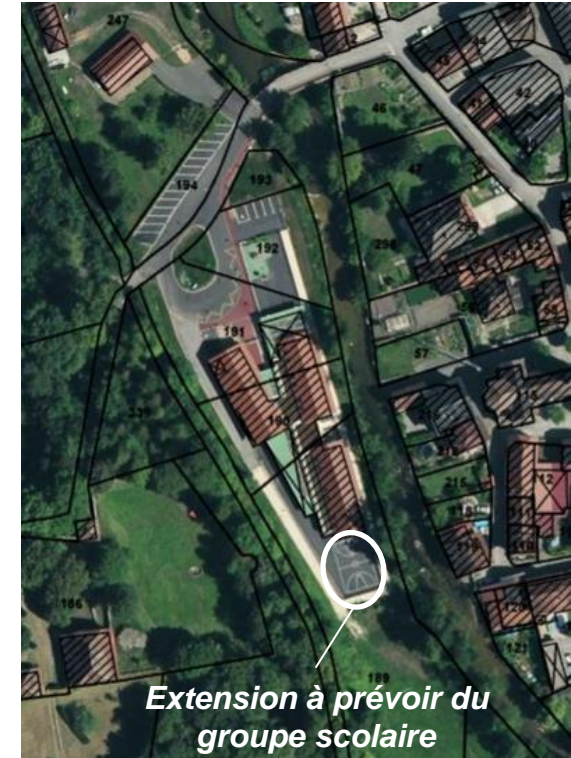
- Accompagner le projet de réaménagement de la traversée du centre-bourg ayant pour objectif de valoriser les espaces publics avec la sécurisation des abords de voirie et mise en accessibilité de l'arrêt de bus

Améliorer les déplacements doux

- En prévoyant de manière générale des liaisons entre secteurs d'équipements/services/commerces et les futurs secteurs habités
- Intégrer le projet de passerelle entre le sud école et le village

Améliorer le stationnement

- Prévoir un stationnement adapté aux différentes destinations de constructions prévues sur les zones
- Répondre aux besoins ponctuels en stationnement résidentiel dans les autres secteurs bâtis



La gestion de l'eau

L'assainissement collectif

- Les logements à créer sur des terrains à bâtir seront exclusivement prévus sur les secteurs raccordés à l'assainissement collectif
- Des possibilités d'agrandissement de la capacité de la STEP de Chavillieu seront prévues au PLU

L'assainissement individuel

- Faciliter la réhabilitation/création de systèmes d'assainissement autonome conformes à la nature des sols et à la législation en vigueur, dans les bâtis existants et non desservis par le réseau collectif.

Les eaux pluviales

- Prévoir une gestion différenciée, et au cas par cas, des secteurs en fonction de la nature des sols et des réseaux existants, en lien avec le schéma de gestion des eaux pluviales
- Limiter l'imperméabilisation en zones constructibles, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales

Les réseaux numériques

- Anticiper sur une éventuelle desserte en réseaux numériques (type fibre optique) dans les futurs aménagements en prévoyant les raccordements en attente

**Les performances
énergétiques et
environnementales**

- Favoriser les apports solaires par une orientation adaptée des futures constructions
- Favoriser des modes constructifs intégrant les performances énergétiques :
 - En favorisant les volumes simples et compacts ...
 - En végétalisant les toitures plates
 - Bien qu'il n'y ait pas de réseau de chaleur qui desserve le territoire, la mise en œuvre des énergies renouvelables sera encouragée dans le PLU. Le document pourra également fixer des mesures incitant à aller au-delà de la réglementation thermique en vigueur.
- Mettre en place des règles (dans le respect de l'intérêt architectural des bâtiments), favorisant les travaux de mises aux normes de confort, de sécurité et d'accessibilité, et, de permettre les installations et la mise en œuvre de matériaux de performance énergétique
- Prendre en compte le classement sonore de la commune par rapport à la présence de tronçon de voie ferrée
- Promouvoir la biodiversité en milieu urbanisé : végétalisation des espaces public, préservation des espaces le long du Furans, intégration dans les projets d'aménagement, ...



Orientation N°6

Accompagner les activités économiques et agricoles du territoire



Les zones d'activités du territoire

□ L'objectif est de maintenir les activités présentes sur ces zones.

La zone d'activités de Penaye

□ Permettre l'implantation et l'évolution de structures à vocation artisanales, commerciales, industrielles, d'équipements et d'activités de services au sein de l'emprise existante

□ Intégrer notamment le réaménagement du Bricomarché et Intermarché ainsi que du projet d'installation d'antennes de téléphonie mobile par TDF

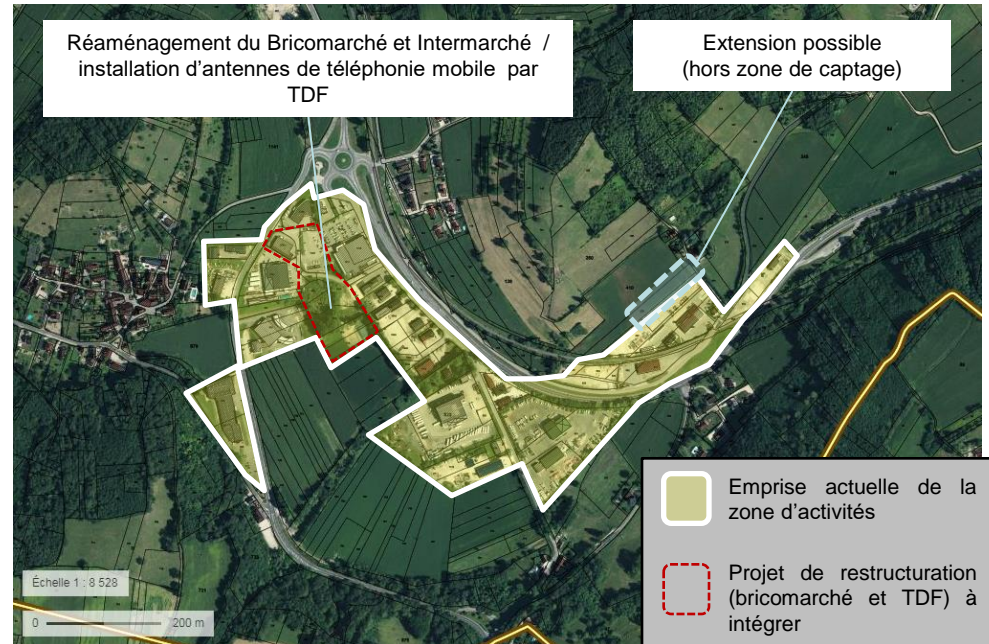
□ Envisager à moyen ou long terme une extension modérée de cette zone sur la partie Est.




La zone d'activités du centre-bourg Nord

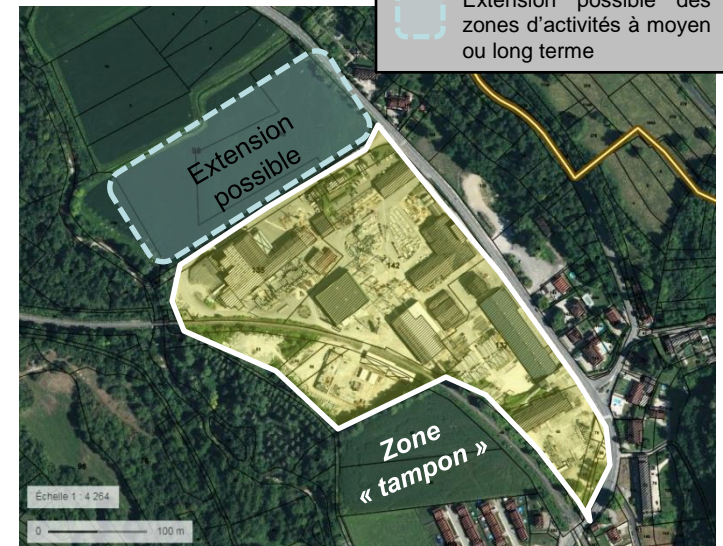
□ Préserver la vocation exclusivement industrielle de cette zone d'activité

□ Envisager son évolution sur le site existant, voire son extension à moyen ou long terme sur une zone dédiée au nord-ouest

□ Maintenir un espace « tampon » sur la partie sud afin de limiter les nuisances potentielles avec l'habitat du centre-bourg



-  Emprise actuelle de la zone d'activités
-  Projet de restructuration (bricomarché et TDF) à intégrer
-  Extension possible des zones d'activités à moyen ou long terme



Les activités dans les secteurs bâtis

- Permettre l'implantation et l'évolution des structures économiques dans les tissus urbains (mixité de fonctions urbaines), dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances par rapport à la vocation première d'habitat de ces secteurs.

Les activités agricoles


De manière générale, il s'agira de préserver les grands espaces agricoles du territoire. De plus, par rapport aux secteurs urbanisés, il s'agira également de :

- Préserver les espaces agricoles à enjeux, notamment ceux situés à proximité des bâtiments d'exploitation
- Prendre en compte les périmètres de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les secteurs constructibles et définir des règles d'évolution du bâti existant adaptées à la situation.
- Encadrer l'évolution des secteurs bâtis isolés (changements de destination, extensions et annexes isolées) afin de ne pas pénaliser l'activité agricole environnante.
- Prendre en compte la desserte agricole dans les projets d'urbanisation afin de ne pas bloquer les exploitants dans leur accès aux parcelles.
- Prendre en compte les projets et les besoins des exploitants dans la définition des zones agricoles et de leurs règles d'occupation des sols.

Préserver le cadre paysager et rural du territoire


 Secteur de réflexion pour la préservation des ouvertures paysagères

Maîtriser le rythme de création de logements et sa consommation d'espaces


 Diversifier l'offre en logements


Définir le centre-bourg de Chazey-Bons comme pôle principal du territoire

 Espace préférentiel de développement

 Hameaux à densifier


Préserver les espaces naturels et sensibles


 Préserver les réservoirs de biodiversité (N2000, Zones humides, ZNIEFF, ...)

 Préserver les corridors écologiques

 Prendre en compte les études de risques, et notamment l'Atlas des Zones Inondables du Furans

Accueillir les habitants dans de bonnes conditions


 Prévoir l'extension de l'école

 Améliorer la traversée du village

 Prévoir la réhabilitation de la STEP de Chavillieu

Accompagner les activités économiques et touristiques

 Encadrer l'évolution des zones d'activités

 Prendre en compte le positionnement des bâtiments agricoles

