

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Plan Local d'Urbanisme

- Décision d'élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 23 Juin 2016
 - Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2023
 - Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2025
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2025*

Révisions et Modifications

-

Référence : 44060



RÉALITÉS
Urbanisme et
Aménagement

bioinsight .

Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 -
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
AXE 1 : PROTÉGER LE TERRITOIRE POUR MIEUX LE VALORISER	6
1 – UNE TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	6
2 – FAVORISER UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE, QUALITATIVE ET PARTICIPANT A LA PRESERVATION DES RESSOURCES.....	7
AXE 2 : CONSERVER UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE LOCALE	10
1 – CONSERVER UNE PETITE DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE.....	10
AXE 3 : CONSTRUIRE UN PROJET URBAIN REALISTE PARTICIPANT AU MAINTIEN DU LIEN SOCIAL.....	13
1 – CONSERVER UN CARACTERE VILLAGEOIS	13
2 – PERMETTRE DES PARCOURS RESIDENTIELS PLUS COMPLETS.....	14
3 – FAVORISER UN PROJET QUALITATIF	14
4 – PRESERVER LA QUALITE DE VIE, FAVORISER LE RAPPROCHEMENT DES HABITANTS	15

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de CHEMINAS a décidé, le 2 Novembre 2015, d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *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 ».

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, environ une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en termes de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises de ces données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Rovaltain et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Arche Agglo.

Un document concerté

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.

Au-delà du caractère « opérationnel » du Plan Local d'Urbanisme qui doit se traduire concrètement dans le zonage et le règlement. Il est essentiel en effet de se projeter dans l'avenir et d'envisager le visage de la commune sur une plus longue période afin de définir un véritable projet de territoire.

La volonté est d'envisager un développement raisonné tout en préservant la qualité de vie qui caractérise Cheminas. Cette qualité de vie repose sur les atouts du territoire communal :

- ***Protéger le territoire pour mieux le valoriser***
- ***Conserver une dynamique territoriale locale***
- ***Construire un projet urbain réaliste participant au maintien du lien social***

AXE 1 : PROTÉGER LE TERRITOIRE POUR MIEUX LE VALORISER

Cheminas bénéficie d'un environnement qualitatif s'appuyant sur des espaces naturels et agricoles participant aux caractéristiques paysagères et à la qualité de vie sur le territoire communal. L'objectif est de préserver, de valoriser ce qui fait la richesse du territoire communal, c'est-à-dire ses entités paysagères supports de biodiversité et d'une agriculture contribuant à façonner le paysage.

1 – Une traduction de la trame verte et bleue

Reconnaître la richesse du vivant non humain du territoire : sa biodiversité

A Cheminas, la biodiversité se révèle à partir d'une grande richesse de flore, de faune et d'habitats naturels (ripisylves, forêts présumées anciennes de feuillus, mares et bocage...). Une telle biodiversité se révèle également par deux types de zonages environnementaux de différentes échelles spatiales auxquels Cheminas participe : zonage européen Natura 2000 : un site Natura 2000, zonage national d'inventaire : une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, Cheminas reconnaît son vivant non humain et conscient de sa valorisation par cette biodiversité, s'engage à la protéger, notamment pour des raisons agricoles, écologiques, paysagères, esthétiques et touristiques donc économiques pour le territoire, cela par une traduction réglementaire graphique et littérale adaptée.

Plus précisément, Cheminas reconnaît sa contribution au site Natura 2000 : une zone spéciale de conservation (ZSC) *affluents rive droite du Rhône* FR 830 1663 relevant de la directive Habitats, en protégeant les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié leur inscription à l'échelle européenne et en repérant leur périmètre par un classement réglementaire spécifique qui lui assigne une triple vocation : agricole, écologique et paysagère.

Protéger la trame verte et bleue comme outil d'aménagement

La commune de Cheminas reconnaît sa trame verte et bleue sous la forme d'un réseau de continuités écologiques définies en quatre sous-trames : humide, ouverte, boisée et bocagère. Elle reconnaît ainsi sa multifonctionnalité, par exemple dans un contexte de changements climatiques en matière de régulation hydrologique (soutien d'étiage) et thermique (confort d'été), comme de services à caractère agricole, social (esthétique, récréatif, didactique...) ou urbanistique (aménité de lieux et support à des réseaux piéton et cyclable dont l'attachement et l'utilisation sera plus ou moins fort en fonction de la qualité écologique...). Elle souhaite protéger réglementairement ces quatre sous-trames déclinées en secteurs en les repérant dans le règlement graphique en association avec des règles ou des prescriptions spécifiques et adaptées dans le règlement écrit.

- sous-trame humide : secteurs de cours d'eau, de mare et de retenue sur les cours d'eau ou en bas fond en tête de bassin de ces cours d'eau ;

Cheminas abrite un réseau de ruisseaux, de mares, de retenues constituant une sous-trame humide majeure, spécialement dans le contexte des changements climatiques. Elle présente des continuités écologiques humides de cours d'eau qui sont autant des réservoirs de biodiversité que des « corridors » écologiques.

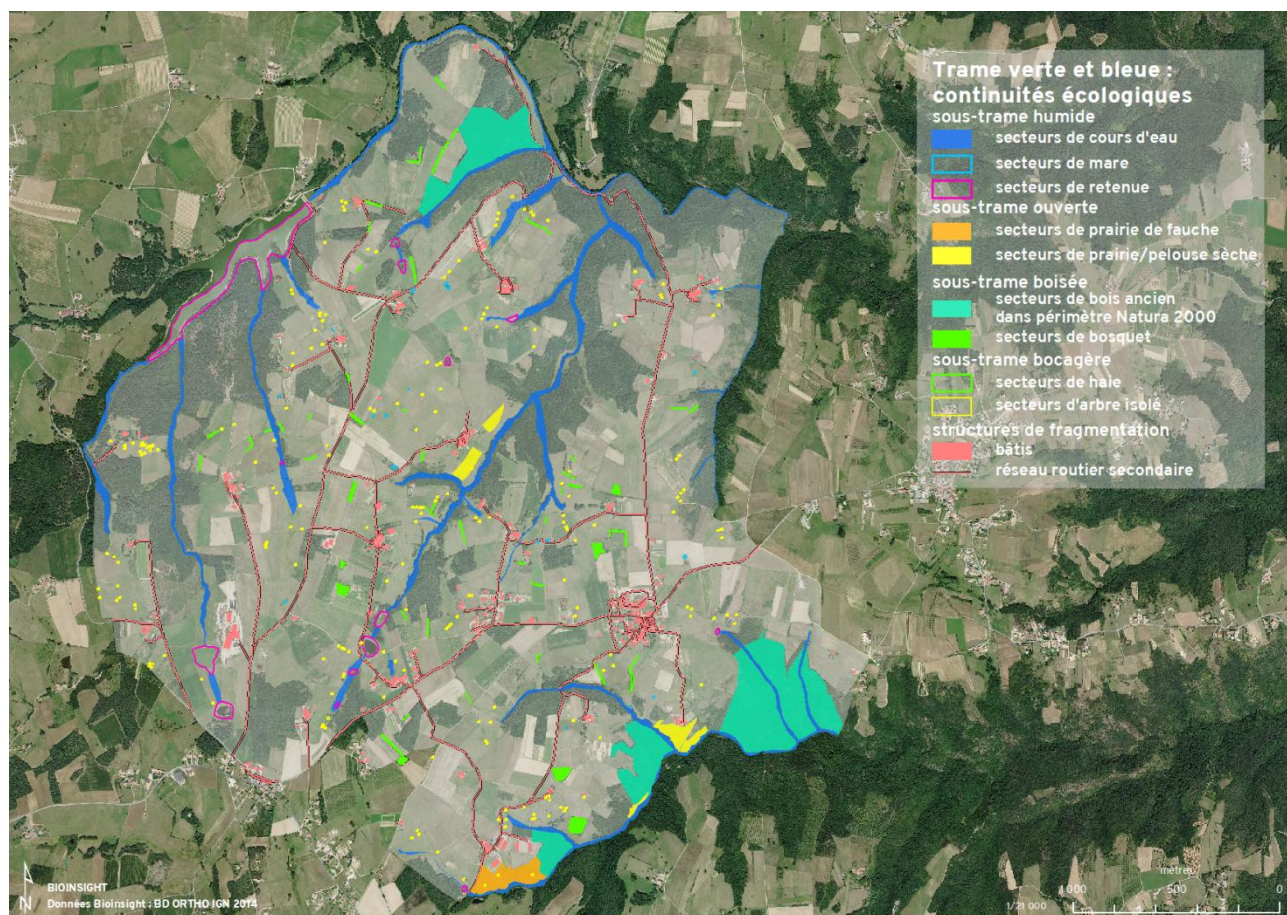
- sous-trame ouverte : secteurs de prairie de fauche et prairie/pelouse sèche ;

Des réservoirs de biodiversité définis à l'échelle locale qui sont de grande importance aux échelles supérieures sont les prairies de fauche et des prairies/pelouses sèches.

- sous-trame boisée : secteurs anciens de feuillus hors coupe rase dans Natura 2000 et secteurs de bosquet ; Cette sous-trame se caractérise par des bois non humides, plus particulièrement des formations forestières de mélange de feuillus. Ces bois regroupent des réservoirs de biodiversité mais également des « corridors » écologiques facilitant le déplacement de la faune et de la flore aux différentes échelles spatiales.

- sous-trame bocagère : secteurs de haie et d'arbre isolé.

Les haies et les arbres isolés sont des habitats naturels constituant à la fois des réservoirs de biodiversité mais également des « corridors » écologiques. Il faut souligner que les haies sont des éléments structuraux essentiels pour les chauves-souris. Les haies et les arbres isolés recensés sont d'essences locales présents dans les surfaces agricoles ouvertes constituant un réseau à l'échelle de la commune.



Il est important que l'urbanisation ne soit pas uniquement un facteur de fragmentation de l'espace, mais contribue également à préserver les continuités écologiques. A ce titre, le PLU peut apporter les éléments de connaissance et les conseils nécessaires aux habitants pour que les haies de clôture offrent une diversité d'essences adaptée au territoire et propice à la biodiversité.

2 – Favoriser une agriculture dynamique, qualitative et participant à la préservation des ressources

Préserver le foncier comme outil de travail des agriculteurs

Si l'activité agricole ne se traduit pas par un nombre important de sites d'exploitations agricoles, elle marque cependant fortement le paysage et le foncier de la commune. Elle se caractérise également par une part importante de foncier agricole exploité en agriculture biologique (32,41% du foncier agricole).

La préservation de l'activité repose avant tout sur la préservation du foncier agricole comme outil de travail :

- En limitant le développement en extension du tissu urbain existant et en favorisant un développement en épaisseur, encadré ;

- En préservant les terres agricoles par la maîtrise du mitage de l'espace : il s'agit de ne pas densifier les petits secteurs d'habitat excentrés et de ne pas alimenter le mitage du territoire ;
- En améliorant la densité bâtie : la densité bâtie moyenne au cours de la dernière décennie a été de l'ordre de 8 logements à l'hectare. Il s'agit aujourd'hui d'améliorer cette densité de manière à optimiser le foncier et consommer moins de foncier agricole. L'objectif est d'atteindre une densité minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare pour les années à venir.

Préserver les sites d'exploitation présents sur la commune

Le projet de territoire a pour objectif de préserver les sites d'exploitation présents sur la commune. Le PLU veillera donc à ne pas développer l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles. Cela dans un souci de préservation des possibilités d'extension des sites d'exploitation et de préservation de distances nécessaires entre habitat et exploitation agricole.

Préserver les atouts paysagers des espaces agricoles

Le plateau agricole se caractérise également par un paysage très ouvert permettant des vues lointaines remarquables, en particulier en direction de la vallée du Rhône et des Alpes. Le maintien de la qualité paysagère passe par la préservation de certaines « percées visuelles » intéressantes sans pénaliser l'activité agricole. Cela suppose d'être vigilant sur la localisation des constructions afin de limiter leur impact paysager, voire de ne pas permettre la construction à proximité immédiate des sites stratégiques.



Favoriser une agriculture participant à la préservation des ressources

La commune de Cheminas a la capacité de produire plus d'énergie renouvelable (biogaz) que ce qu'elle consomme, tous usages confondus. Il est essentiel de pouvoir valoriser cette énergie renouvelable à une échelle locale et de favoriser le développement d'un réseau de chaleur bénéficiant notamment au territoire communal.

Il est également important de permettre les projets de production d'énergie renouvelable, en cohérence avec la vocation agricole du territoire et sans que cela soit au détriment des productions agricoles. Cela passe, par exemple, par la possibilité d'optimiser les toitures des bâtiments agricoles pour la production d'énergie solaire.

Axe 1 : Protéger le territoire pour mieux le valoriser

Favoriser une agriculture de qualité :

-  Préserver le foncier agricole
-  Préserver les sites d'exploitation agricole

Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue :

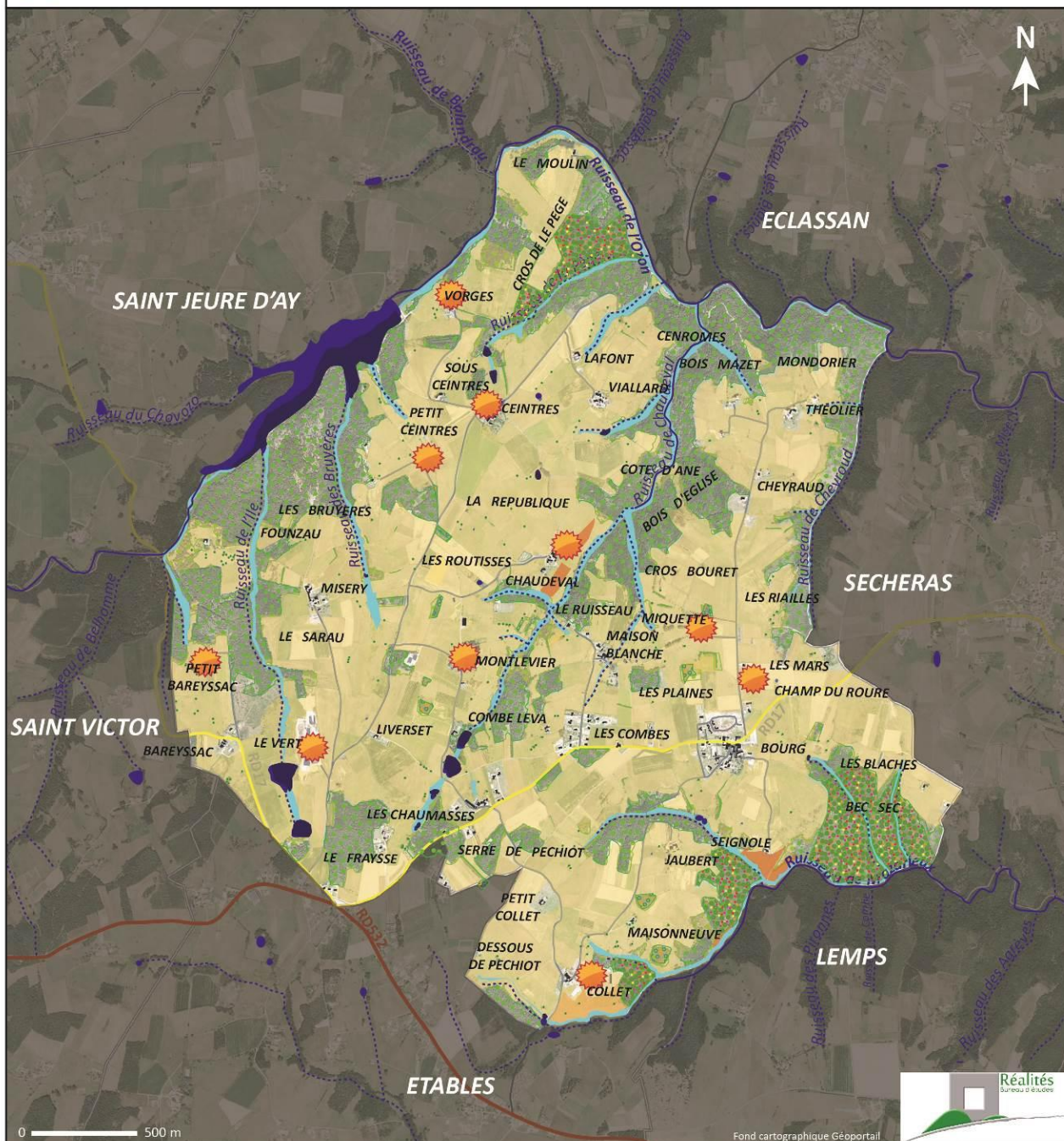
-  Secteurs de cours d'eau
-  Secteurs de retenues
-  Secteurs de mares
-  Zones humides

Préserver les habitats naturels en lien avec l'activité agricole :

-  Prairies/pelouses sèches
-  Prairie de fauche
-  Haies et arbres du bocage

Préserver les éléments constitutifs de la trame verte :

-  Bois anciens dans le périmètre Natura 2000
-  Bosquets
-  Autres boisements



AXE 2 : CONSERVER UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE LOCALE

1 – Conserver une petite dynamique économique locale

Réfléchir à l'avenir du territoire communal suppose de considérer l'aspect économique et emploi, en cohérence avec le projet de développement envisagé pour la prochaine décennie.

Valoriser la petite zone artisanale

Cheminas bénéficie de la présence d'une petite zone artisanale en capacité d'accueillir quelques entreprises. Le PLU doit contribuer à valoriser cet équipement économique d'échelle locale. Cela passe notamment par un règlement adapté permettant des activités de type artisanal et commercial de résonnance locale.

Enfin, l'objectif est de permettre et faciliter la desserte en réseau d'énergie renouvelable produite localement.



Jouer la carte du tourisme vert de proximité

La commune de Cheminas n'a pas vocation à développer des activités touristiques importantes. Cependant, le cadre paysager et environnemental constitue une richesse locale qu'il est possible de valoriser dans un contexte de tourisme vert à proximité de plus grandes agglomérations. Dans cet objectif, la collectivité souhaite permettre de petits aménagements de manière à valoriser le patrimoine historique et architectural, paysager et naturel.

Cela passe par :

- L'aménagement d'une petite aire de repos en entrée Est du bourg offrant un panorama exceptionnel sur les Alpes. A ce titre, il est essentiel de préserver le point de vue paysager depuis cet espace, en direction de l'Est ;
- L'aménagement d'une aire de repos en entrée Ouest du bourg ;



- La valorisation des itinéraires de randonnée et de promenade. Un travail de recensement et d'identification des chemins de promenade et de randonnée qui irriguent le territoire communal est en cours. La trame verte représente à ce titre un atout supplémentaire et peut être valorisée de façon pédagogique en lien avec le réseau de chemins de promenade et de randonnée.



- La valorisation de la chapelle de Ceintres. Cet embellissement du site passe par une mise en valeur du bâtiment grâce à l'électrification du site, une amélioration de la desserte et des capacités de stationnement lors d'événements communaux, et un traitement paysager des abords.



Axe 2 : Conserver une dynamique territoriale locale

- | | |
|---|--|
|  <p>Privilégier l'implantation des activités économiques dans la zone d'activités pour préserver les espaces naturels et agricoles</p> <p>Mettre en valeur la zone d'activités par la richesse de l'activité agricole communale (réseau de chaleur, développement de projet agricoles en circuits courts, ...)</p> |  <p>Favoriser la mise en place d'un réseau de chaleur issu d'énergie renouvelable</p>  <p>Identifier et préserver les cheminements piétonniers et de randonnée</p> |
|  <p>Mettre en valeur la Chapelle de Ceintres et ses abords</p> |  |



AXE 3 : CONSTRUIRE UN PROJET URBAIN REALISTE PARTICIPANT AU MAINTIEN DU LIEN SOCIAL

1 – Conserver un caractère villageois

L'élaboration du PLU de la commune de Cheminas est réalisée dans un contexte de compatibilité avec les documents supra-communaux que sont le SCOT du Grand Rovaltain et le Programme Local de l'Habitat de Arche Agglo.

Le projet de développement de la commune à une échéance d'une dizaine d'années, s'orientera vers un rythme de production de logements d'environ 2 à 3 logements par an (comprenant les remises sur le marché de logements vacants et les logements neufs). Cela représenterait entre 20 et 30 logements sur la période 2021/2035.

Modérer la consommation foncière

L'objectif du PLU est de diviser par deux la consommation foncière constatée au cours des dix dernières années. Celle-ci représentait 4 hectares.

Recentrer le développement sur le bourg de Cheminas

- En optimisant le tissu urbain existant

Cela implique de mobiliser les espaces encore non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, mais également de prévoir une petite partie des objectifs en mobilisant le bâti existant (logements vacants, changements de destination).

- En retravaillant les limites extérieures de l'enveloppe urbaine

La volonté de la collectivité est de travailler une enveloppe urbaine cohérente avec l'organisation du bourg et la silhouette urbaine actuelle. La zone constructible devra s'inscrire en cohérence avec le bâti existant, y compris le bâti récent.

Préserver une enveloppe urbaine qualitative

Le bourg de Cheminas offre aujourd'hui une enveloppe et une silhouette urbaine qualitative s'intégrant parfaitement à l'environnement paysager. L'objectif est d'inscrire le projet de développement du bourg dans la continuité du bourg historique, et dans un souci de qualité urbaine et architecturale. Pour cela, une attention particulière sera apportée aux volumétries des nouvelles constructions ainsi qu'à leur aspect.



Permettre l'évolution du bâti existant sur les hameaux, quartiers récents isolés comme sur le bâti diffus

En dehors du bourg, des « poches » d'urbanisation existent au sein d'un espace à dominante agricole. Elles peuvent prendre la forme de hameaux historiques de petites dimensions, de petits secteurs d'habitat récent au sein de l'espace agricole, et d'habitat isolé. L'objectif de la collectivité est :

- De ne pas densifier les enveloppes construites aujourd'hui, de manière à limiter la consommation de foncier agricole ;
- Mais de permettre la valorisation de ce bâti en favorisant l'entretien, la réhabilitation, l'aménagement, les extensions limitées de ce patrimoine bâti ;

2 – Permettre des parcours résidentiels plus complets

Le constat est fait, depuis plusieurs années, d'une évolution de la population avec un rajeunissement évident mais également de la présence d'un parc locatif important engendrant un « turn-over » important des ménages. Les enjeux de mixité sociale sur Cheminas résident à la fois dans un équilibre entre locatif et accession à la propriété, et dans une mixité générationnelle.

Dans ce but, la commune souhaite :

- Travailler sur des formes urbaines plus denses : habitat, mitoyen ou groupé. Cet objectif doit être travaillé en cohérence avec la silhouette du bourg et les volumétries existantes.
- Favoriser l'installation durable de jeunes ménages en accession à la propriété afin de ré-équilibrer le parc de logements et apporter une certaine stabilité dans l'évolution de la population ;
- Envisager une opération de renouvellement urbain en centre-bourg

3 – Favoriser un projet qualitatif

Anticiper et préparer les défis à venir

L'adaptation aux impacts du changement climatique est une aujourd'hui nécessité car les modifications sont désormais visibles et ne feront que se renforcer : augmentation des épisodes de canicule sur les populations, sur les productions agricoles, sur le tourisme, tensions sur les ressources en eau, les écosystèmes et les espèces animales ou végétales les plus exposées, accentuation des risques naturels comme les ruissellements et inondations lors d'épisodes pluvieux importants,

- La diminution des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle communale se traduit par certaines thématiques évoquées précédemment comme la volonté de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables de façon individuelle ou collective (réseau de chaleur), la desserte en NTIC qui peut favoriser le télétravail et limiter les déplacements, favoriser des constructions économes en énergie ;
- La préservation, le maintien, voire le renforcement de la trame verte et bleue joue à ce titre un rôle essentiel, comme évoqué dans l'axe 1 du projet de territoire ;
- Une gestion adaptée des eaux pluviales doit être intégrée au projet de développement et implique de mettre en œuvre des règles permettant une gestion en amont, notamment une gestion à la parcelle ;
- Une préservation des biens et des personnes par une urbanisation localisée de façon adaptée et ne présentant pas de risque, en particulier vis à vis des eaux de ruissellement. Cela suppose de préserver les secteurs humides et couloirs naturels d'écoulement des eaux pluviales dans le bourg ;
- Un développement tenant compte des capacités de la ressource en eau, dans un contexte de ressource partagée (habitat, agriculture, économie, etc... ;
- Favoriser les secteurs desservis en assainissement collectif.

Préserver les ressources et l'environnement

L'objectif de la collectivité est également de permettre un développement communal accompagné d'une desserte en réseaux de qualité et adapté au développement envisagé. Pour cela, il est nécessaire de :

- Prendre en compte la desserte en assainissement collectif dans le projet territorial en privilégiant les secteurs desservis en assainissement collectif ou qui peuvent l'être dans un avenir proche;
- Mettre en œuvre les outils nécessaires à la poursuite de la desserte en assainissement collectif du bourg ;

Prévenir les risques

La commune est concernée par un risque moyen d'incendie de forêt. Les obligations légales de débroussaillage s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

4 – Préserver la qualité de vie, favoriser le rapprochement des habitants

Au-delà d'un projet de développement pour la prochaine décennie, la collectivité souhaite qu'il s'accompagne d'un projet de dynamique sociale.

Travailler un bourg, véritable lieu de vie sociale

Une réflexion est à mener sur le bourg, son fonctionnement, sur le devenir du patrimoine communal. Le transfert de l'école sur la commune de Sècheras implique une évolution sur l'utilisation du bâti, voire sur la reconversion des bâtiments.

Cette réflexion doit également s'étendre au bâtiment accueillant l'ancienne bibliothèque, celui de l'ancienne école, et sur la vocation de la salle communale qui servait de cantine scolaire. Cela pose également la question du bâti vacant dans le bourg et du traitement de l'espace public pour créer des lieux de partage à l'échelle de la commune. Une réflexion est également menée pour créer un espace vert public en cœur de bourg.



Cette réflexion doit également intégrer les projets communaux que sont l'aménagement de l'entrée Est du bourg, qui peut être valorisée en tant qu'aire de repos et prévoir l'extension du cimetière, l'aménagement de nouvelles possibilités de stationnement, la valorisation de l'entrée Ouest du bourg.

Faciliter les déplacements

Cette réflexion sur le bourg, essentielle pour les années à venir, doit également intégrer les déplacements.

La densification du bourg implique de réfléchir aux incidences sur les déplacements dans le bourg en envisageant une desserte Est du bourg, dont la vocation reste locale et ayant pour vocation de faciliter la circulation dans un bourg dont la desserte viaire historique reste étroite.

Le déplacement de l'école sur la commune de Sècheras implique une distance trop importante pour envisager des déplacements piétonniers pour les enfants. Il s'agira donc pour la commune de s'inscrire dans le cadre des politiques intercommunales mises en place autour du développement des transports en commun.

La réflexion sur le bourg de Cheminas doit prendre en compte la desserte en transport collectif et plus particulièrement les arrêts et le stationnement des cars.



Axe 3 : Construire un projet urbain réaliste participant au maintien du lien social

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Préserver la façade urbaine |  | Préserver les couloirs naturels d'écoulement des eaux pluviales |
|  | Mener une réflexion globale sur le devenir des bâtiments communaux |  | Aménager un espace de vie/de rencontre au coeur du bourg |
|  | Prévoir les besoins futurs du cimetière |  | Mettre en valeur l'espace public en entrée Est du bourg à l'arrière du cimetière |
|  | Identifier le secteur pour les transports scolaires et le transport à la demande |  | Repérer et protéger le point de vue remarquable en direction de l'Est (Vallée du Rhône, Vercors, Alpes (Mont Blanc)) |
|  | Organiser la desserte voirie interne | | |
|  | Conforter et valoriser la liaison modes actifs entre le nouveau quartier et le bourg historique | | |

