



Commune de CHALEZE

Code INSEE : 25111

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durable*

Approbation du PLU07 mars 2020
Mise à jour n°1..... 04 j 2024
Mise à jour n°2..... 26 mars 2026

Objectif n°1 Un développement qui prend en compte des enjeux de secteur	p 4
Objectif n°2 Mettre en valeur le patrimoine naturel	p 4
Objectif n°3 Assurer la pérennité de l'activité agricole	p 5
Objectif n°4 Une approche globale en termes de prévention des risques	p 5
Objectif n°5 Un développement urbain garant d'un développement local équilibré et maîtrisé. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace en matière d'habitat.	p 6
Objectif n°6 S'assurer d'un développement local « connecté » en matière de services, de commerces, d'équipements et d'information	p 7
Objectif n°7 Maîtriser les besoins en déplacements, l'accessibilité et les mobilités	p 8



Chalèze, 370 habitants en 2015, est une commune de la toute proche périphérie bisontine.

Le village est situé en retrait par rapport aux grands axes de communication, dans un site relativement préservé et géographiquement contraint, au contact de Besançon.

L'ensemble paysager de la commune et de ses abords est remarquable, avec des caractéristiques environnementales fortes.

Le village ancien de Chalèze, compact, occupe l'entrée d'un méandre du Doubs autour de son clocher, au pied du grand versant qui constitue la première marche vers les plateaux du Jura. Ce grand versant orienté nord puis nord-ouest d'amont en aval domine la vallée de plus de 300 mètres. Il est marqué, 50 mètres au-dessus du village, par une rupture de pente et un replat occupé par les quartiers récents de Chalèze : le Plateau de la Fouchère.

L'agriculture conserve une place importante dans l'image du village, même si sa fonction est devenue essentiellement résidentielle. La ruralité marque encore fortement l'esprit des lieux et des gens.

La pression d'urbanisation potentielle pourrait être importante sur le secteur du Plateau de la Fouchère, en partie haute du village.

Dans ce cadre, la municipalité souhaite affirmer une politique claire en faveur de la maîtrise de son développement et de la préservation de l'environnement.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET SES 7 OBJECTIFS

La Municipalité choisit d'argumenter 7 objectifs :

L'IMBRICATION DES POLITIQUES SUPRA COMMUNALES

Objectif n°1 : Un développement qui prend en compte des enjeux de secteur

Responsabilité sa politique de développement à l'échelle de l'agglomération bisontine

Située à moins de 4 kilomètres de la zone des Marnières, un des trois pôles majeurs de commerce et d'activité de l'agglomération bisontine, du terminus Est du tramway bisontin, la commune de Chalèze s'appuie également sur l'offre générée par la zone commerciale située à l'entrée de la commune de Roche-lez-Beaupré, jointive.

Ajoutés à cette localisation, les services et équipements mutualisés avec les communes voisines, les emplois majoritairement extérieurs à la commune..., la Municipalité se trouve de fait au cœur des champs décisionnels supra et intercommunaux qui s'appliquent : Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU), SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) notamment.

C'est dans ce dialogue constant avec les politiques de secteur élargi que la Municipalité réfléchit et légitime le développement de son territoire.

LA PRISE EN COMPTE D'UN ENVIRONNEMENT SENSIBLE LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES LA GESTION DES RISQUES

Objectif n°2 : Mettre en valeur le patrimoine naturel

S'inscrire dans une démarche de valorisation de la nature et des paysages. Préserver les zones humides et les corridors boisés suivant la mise en valeur de la trame verte et bleue

Des sensibilités biologiques

Les paysages naturels de Chalèze sont constitués d'une alternance de zones humides préservées dans leur intégrité écologique, et de zones alluviales exploitées, d'une forêt de versant en exposition plutôt fraîche.

Les nombreux statuts règlementaires qui découlent de ces spécificités sont une garantie de préservation du cadre villageois et des continuités écologiques.

La quasi-totalité de la surface communale est inscrite dans les répertoires régionaux au titre de la protection/conservation de la nature : zones humides dans l'espace alluvial, Natura 2000 sur le versant, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). En outre, une charte paysagère identifiant les actions de préservation et de mise en valeur des collines de la Vallée du Doubs a également été mise en place.

Ces espaces, qui déterminent en grande partie la trame verte et bleue, seront protégés dans le PLU par ailleurs soumis à Evaluation Environnementale. Leur prise en compte dans le document d'urbanisme doit permettre de réduire les entraves aux mobilités d'espèces sauvages et de concilier les enjeux de développement aux enjeux environnementaux.

Les vergers et les jardins qui ceignent le village constituent également un habitat pour la faune ordinaire. Ils favorisent la relation entre le réservoir de biodiversité du versant et celui du cours d'eau. Le PLU préservera ces éléments qui font partie intégrante de la trame verte et bleue.

Zones humides

La loi Développement des Territoires Ruraux de 2005 insiste sur la fonctionnalité des zones humides, leur aspect stratégique, leur rôle pour la gestion de l'eau et leur intérêt environnemental.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée impose la préservation de ces zones.

Les zones humides seront extraites des zones urbanisables. Elles seront protégées de toute urbanisation ou aménagement.

Prendre en compte le patrimoine naturel ordinaire

Le développement durable impose un traitement fonctionnel des enjeux de biodiversité et de paysage. En dehors des zones Natura 2000 couvertes par un document d'objectif, les zonages de protection n'offrent pas de solution de gestion de l'espace. L'approche fonctionnelle passe par une affirmation du statut agricole des espaces ouverts, avec des indices au classement A qui imposeront des formes ou des restrictions d'aménagement spécifiques si nécessaire, en zone humide et inondables notamment.

La végétation de bord de rive du Doubs sera identifiée sur le plan de zonage afin d'être protégée.

Il en sera de même pour les vergers et les haies dans le tissu urbanisé ou sur ses bordures. Ainsi en sera-t-il également des alignements d'arbres fruitiers du secteur maraîcher situé à l'aval du village.

Ouverture et fermeture des milieux et des paysages

Les composantes paysagères de la commune sont largement sous l'influence de ses reliefs. Dans le fond de la vallée, des prairies fraîches à humides occupent une langue alluviale étroite jusqu'au village. En aval, l'espace alluvial s'élargit et est exploité en grandes parcelles de cultures labourées. Le versant jadis largement occupé par l'agriculture est désormais quasi uniformément forestier. Sa fermeture constitue une préoccupation des pouvoirs publics dont les projets environnementaux et paysagers sur le secteur ont vocation à freiner la fermeture voire à revenir dessus.

L'enjeu agricole est ainsi déterminant dans le projet. En ménageant l'agriculture, le PLU préservera la pression d'exploitation sur les espaces ouverts et préservera les paysages et les milieux naturels.

Objectif n°3 : Assurer la pérennité de l'activité agricole

Assurer la cohérence entre la gestion des ressources environnementales et l'agriculture

La déstructuration de l'agriculture par les développements urbains est au cœur des préoccupations environnementales et paysagères dans les périphéries de grandes villes.

A Chalèze, les orientations de développement du bâti inscrites dans le projet de PLU garantiront bien la pérennité des exploitations existantes.

La dernière exploitation agricole ayant son siège au village occupe près de 80 hectares de terres labourables avec notamment des terres ensemencées d'un couvert végétal environnemental pendant l'hiver. Elle participe au maintien des paysages ouverts de la vallée dans la continuité immédiate des paysages urbains de Besançon. Le projet de PLU est attaché à ce maintien.

Objectif n°4 : Une approche globale en termes de prévention des risques

Prendre en compte les enjeux physiques et sanitaires

La géologie

Le territoire est recouvert de quelques formations instables : marnes affleurantes sur pentes ou marnes et marno-calcaires d'après la carte du BRGM. Ces terrains présentent des risques de glissements, ils sont répertoriés dans l'atlas des zones à risque du département qu'il conviendra de prendre en compte lors d'éventuelles constructions. Le secteur concerné est en partie bâti au pied de la Rue de la Fouchère, il se redresse à l'arrière de la Rue de l'Aqueduc et de la Rue d'Arcier. Les terrains instables, notamment

les marnes ou marno-calcaires sur pente seront inconstructibles. S'ils devaient être construits parce que déjà urbanisés, les aménagements seront précédés d'une étude de stabilité du substrat.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) s'impose à toute la zone alluviale, qui comprend l'essentiel de l'enveloppe bâtie ancienne. Ce secteur n'est pas appelé à se développer. La réglementation du PLU se référera à celle du PPRi approuvé pour l'espace construit existant.

Maîtriser les risques de glissement et de pollution liés induits par le développement et la densification urbaine en adaptant à court, moyen et long terme les capacités de traitement des eaux usées ainsi que la gestion des eaux pluviales.

A l'amont du village, la prairie est occupée par un captage d'eau potable dont les périmètres de protection s'imposent au zonage.

A l'aval, une importante exploitation agricole détermine un périmètre de protection de 100 mètres inconstructible. Ces deux dernières servitudes pour raisons sanitaires n'opposent pas de fortes contraintes au projet de développement puisque les terrains concernés sont déjà zone humide au titre de la loi sur l'eau et périmètre de protection des risques d'inondation.

Ces directives seront relayées dans les OAP des zones de développement concernées.

LES BESOINS DE DEVELOPPEMENT

Objectif n°5 : Un développement urbain garant d'un développement local équilibré et maîtrisé. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace en matière d'habitat.

Permettre un développement de la commune à l'échelle de ses besoins dans le contexte élargi

A titre de préambule, on rappellera que la commune a connu depuis 2010 la délivrance de 5 permis de construire (dont un collectif de 8 logements) sur un total de 57.4 ares, ainsi que la modification ou l'extension de 11 logements existants avec une consommation d'espace de 10 ares. C'est donc un total de 67.4 ares qui ont été consommés depuis 2010.¹

Cette évolution s'est inscrite dans l'enveloppe urbaine et ne concernait en cela aucune terre agricole.

Entre 2007 et 2012, c'est bien à une baisse du nombre global de logements à laquelle on a assisté, celui-ci passant de 181 à 171, entraînant avec elle, sur cette même période, une baisse de la population dont le taux annuel moyen est tombé à -1.4% en moyenne annuelle.

La situation inondable de la partie ancienne du village inscrite majoritairement en zone rouge du PPRi en est une des raisons, avec un potentiel de réhabilitation très amoindri, mais également une situation foncière bloquée sur le Plateau de la Fouchère qui n'a pas permis l'ouverture de secteurs à l'urbanisation pourtant disponibles depuis plus de 30 ans dans le Plan d'Occupation des Sols (POS).

La Municipalité souhaite enrayer ce déclin et s'appuie sur les orientations du PLH et du SCoT pour définir l'échelle de ses besoins : avec 60 logements nouveaux à l'échéance du PLH, soit une moyenne de 2.4 logements/an, la commune choisit de mener son PLU sur les 12/13 prochaines années en permettant la réalisation de 30 nouveaux logements.

Limiter la consommation des espaces naturels en maîtrisant les extensions urbaines. Optimiser le foncier à vocation d'habitat et modérer la consommation de l'espace

Avec un objectif de densité de 13 logements/ha induit par le SCoT, c'est un besoin de 2.3 ha net soit 2.8 ha brut, voies comprises, qui est déterminé et motivera les limites d'urbanisation au plan de zonage. Le PPRi qui recouvre l'essentiel de la partie basse du village, et la présence d'une seule parcelle de plus de 26 ares libre d'occupation dans le tissu UB ne fournissent pas d'opportunités de développement.

¹ La rédaction du PADD est ici actualisée à la date du 23 mai 2019, date arrêtant le projet de PLU de la commune de Chalèze, pour prendre en compte les études menées dans le cadre de la révision du PLU et les chiffres connus.

Seule la densification du tissu pavillonnaire existant, hors contrainte environnementales, permettrait une occupation bâtie plus économe.
Le règlement de la zone UB ira en ce sens.

Diversifier la production de logements - Assurer la mixité des typologies et des modes d'occupation bâtie - Modérer la consommation de l'espace

A l'heure actuelle, il n'existe pas de logements à loyers modérés, toutefois 2 logements sont conventionnés sur la commune.

La commune choisit de permettre l'implantation de 20% de logements conventionnés tel que cet objectif est conseillé au PLH. Ainsi, et afin d'aller dans le sens de la faisabilité de projet, une opération de 6 logements conventionnés s'imposera à la programmation d'ensemble.

Par ailleurs, et alors que les maisons représentent 81.6% des catégories de logements, contre 18.4% pour les appartements, la Municipalité souhaite plus d'équilibre dans la programmation bâtie. Ainsi, sur les 30 logements qui sont à réaliser, 10 soit 1/3 seront en collectifs et/ou intermédiaire. Le reste sera réparti en maisons groupées et individuelles.

Cette évolution combinée aux orientations du PLH et du SCoT en matière de densité va dans un sens de diminution de consommation de l'espace par logement.

Agir sur le rythme et la nature des projets de développement

C'est par le biais des orientations d'aménagement et de programmation que la Municipalité, sur la base d'une politique de gestion économe de l'espace, notamment en matière de réseaux et d'équipements, contrôlera les démarrages de projet.

Des objectifs affirmés permettront à la commune de se doter d'un programme d'actions et d'une politique foncière en vue de la maîtrise de secteurs stratégiques identifiés.

Le recours à l'EPF pourra constituer un appui aux opérations de montages opérationnels.

Favoriser des projets d'habitat innovants

Comme de nombreuses autres communes de la CAGB, Chalèze doit développer des solutions nouvelles en matière de production d'habitat.

Des choix innovants en matière de typologies bâties et d'architecture pourront être faits.

La rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque espace de développement relaiera cette ambition.

Objectif n°6 : S'assurer d'un développement local « connecté » en matière de services, de commerces, d'équipements et d'information

Coordonner deux niveaux d'organisation du territoire pour les équipements, commerces et services

Si la commune est dotée d'une salle polyvalente de 150m², d'un cabinet d'infirmiers et d'un restaurant, les habitants s'appuient essentiellement sur des offres extérieures, qu'il s'agisse d'évoquer les écoles, haltes garderies, cantines, terrains de sports, cabinets médicaux, maisons de retraite...

Ainsi, une mutualisation de fonctionnement des équipements se fait-elle avec les communes avoisinantes, notamment vers Thise, Chalezeule, Roche-lez-Beaupré et bien sûr Besançon.

Toutes les opérations de coopérations et de regroupements seront encouragées par la Municipalité dans la mesure où la qualité des services et la diversité de l'offre sont bien les buts à atteindre.

Dans le cadre du PLU, aucun nouvel équipement n'est envisagé sur le territoire de Chalèze.

Asseoir une politique de mutualisation des usages : stationnement, aménagement des espaces publics...

Un espace de stationnement propre à faciliter le covoiturage se situe au débouché du point, à l'entrée du village. L'espace est communal et est confirmé dans cet usage.

Développer les usages numériques

La commune s'appuiera sur le schéma départemental d'aménagement numérique comme moyen d'intensifier les flux d'échange et comme alternative aux déplacements.

Objectif n°7 : Maîtriser les besoins en déplacements, l'accessibilité et les mobilités

Permettre une meilleure lecture de la hiérarchisation du réseau viaire

Travailler sur la hiérarchisation des voies de circulation au sein du tissu bâti permettra de proposer des gabarits de voies différenciés et adaptés aux usages, tout en préservant la sécurité des déplacements et le partage de l'espace.

Cette évolution permettra une meilleure lecture globale du tissu villageois.

Des emplacements réservés pourront être rendus nécessaires pour garantir le maillage des voies et les continuités de circulation motorisée et/ou douce, que ce soit pour les opérations de renouvellement urbain ou d'extension (zones AU) ou dans le cadre du confortement des liaisons douces.

L'accès au secteur du Plateau de la Fouchère reste un point sensible qui devrait limiter à moyen et long terme des développements massifs sur le Plateau de la Fouchère.

Conforter les réseaux de liaisons douces

La situation remarquable de la commune aux portes de Besançon, le long de la Vélo route, combinée à celle non moins spécifique de son environnement justifie de mesures de protection mais aussi de renforcement des voies douces et des sentiers de randonnées.

Le PLU permettra d'assurer la continuité des itinéraires « doux » en lien avec les potentialisés touristiques des communes avoisinantes : patrimoine, nature, gîtes, restauration, auberge, restaurant, hôtellerie,...

Les continuités de déplacement de proximité avec Besançon, mais aussi entre les villages, celles des chemins d'exploitation agricoles,... seront recherchées et préservées en étant identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 IV 1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la commune, en lien avec le Grand Besançon et le Conseil Départemental, a mené une étude sur la requalification des espaces publics en centre ancien. Des aménagements sont en cours qui ne nécessitent cependant pas d'emplacements réservés.

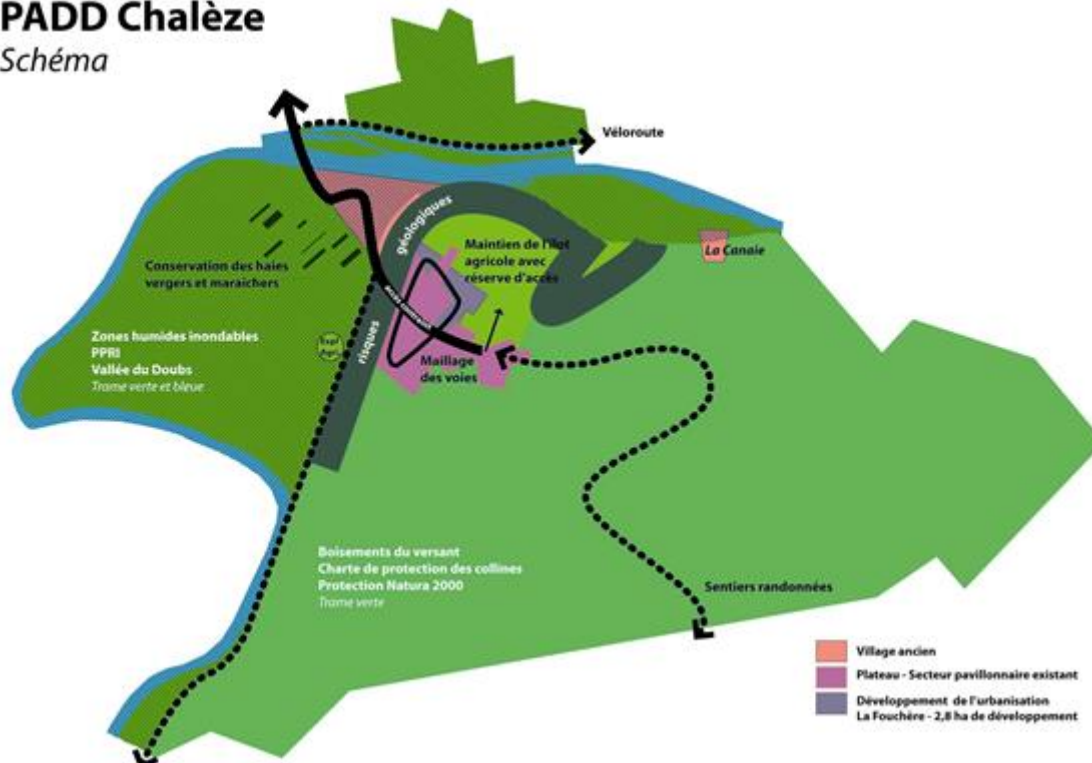
Les aménagements d'espaces publics faciliteront le traitement général de la sécurité des déplacements, piétons ou cyclistes.

Les transports collectifs et le tramway bisontin

Située à quelques 4 kilomètres du terminus du tram bisontin, la commune, en lien avec la CAGB, souhaite que soit étudié le prolongement d'une liaison douce entre le Pont du Canal et la piscine de Chalezeule. Le tracé reste cependant hors de son territoire communal et n'influe en ce sens pas directement sur le PLU.

Quant aux transports collectifs, le réseau Ginko réalise 4 liaisons par jour avec la commune de Chalèze. La localisation des arrêts de bus ne nécessite pas d'aménagements supplémentaires qui nécessiteraient un emplacement réservé dans le cadre du PLU.

PADD Chalèze Schéma



L'habitat

>> Le tissu existant

Concernant le tissu ancien, les projets de réhabilitation de constructions anciennes sont à encourager. Toutefois, ils sont limités de par le contexte du PPRI.

L'espace urbanisé restera dans ses limites actuelles sur toute la partie basse du finage. Les projets de développement prendront donc la forme du renouvellement urbain : développement, restructuration sans extension des limites du périmètre bâti, réhabilitation en souci de la qualité du patrimoine bâti ancien dans les limites des règles fixées par le PPRI.

Concernant l'ensemble du tissu urbain résultant de l'urbanisation des années 60 jusqu'à nos jours, la problématique de son évolution concernera la réglementation de la zone UB du projet de PLU. Le règlement jusqu'ici appliqué sclérosait le bâti individuel en cœur de parcelle, sans en permettre une implantation et une extension plus judicieuse, dans l'espace comme dans le temps. Une réglementation plus souple permettra des adaptations au sol, des densifications plus adaptées au nécessaire « débloccage » de ces espaces, en articulation avec les spécificités du sous-sol.

Cet aspect s'articulera avec des encouragements à l'emploi d'énergies renouvelables, dans le respect des paysages et des contextes bâtis.

Cette mesure s'étendra d'ailleurs à l'ensemble du bâti communal, qu'il soit ancien ou futur.

>> Le bâti isolé

Concernant le bâti isolé, il n'est pas appelé à se développer.

Une extension modérée du bâti existant sera seule permise sur le secteur « La Canaie » hors PPRI. Cet espace bénéficie de l'ensemble des réseaux. Il n'est pas répertorié comme hameau au titre du SCOT et restera inscrit en zone agricole ou naturelle.

>> Les développements potentiels

Au regard de la sensibilité de l'environnement et de la prise en compte des risques, le secteur du « Plateau de Fouchère » concentre les seules opportunités de développement de la commune.

L'accès, contraint, en restreint toutefois son ampleur également limitée par les mesures de compatibilité avec les documents supra-communaux qui s'affirment : PLH et SCOT.

Ainsi, ce sont 2.99 ha d'espaces qui sont proposés au développement. Ils seront répartis en 2 zones de type 1AU : la zone 1AU1 comportera 21 logements dont 6 conventionnés et un minimum de 30% en collectif ou intermédiaires réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de deux opérations d'ensemble distinctes ; la zone 1AU2 comportera 9 logements libres de typologie.²

Ils occuperont de façon privilégiée les espaces les plus ensoleillés, et seront de toute façon contraints au sud par la présence de l'aqueduc et de la ligne à haute tension.

Leur enveloppe préservera les bouquets d'arbres existants et les espaces situés en bordure écologiquement sensibles.

Un emplacement réservé sera instauré qui permettra le maintien de l'accès à l'îlot agricole restant, d'une surface d'une douzaine d'hectares.

Quelques principes s'imposeront aux aménagements :

- >> la création de voiries permettant un bouclage routier sans impasse
- >> le maillage du projet avec des sentiers piétons en direction des cheminements existants
- >> la diversification du bâti et la mixité en matière d'occupation en lien avec les rédactions des OAP

>> Bilan du projet de développement

Les choix faits par la municipalité de Chalèze permettent :

>> de poursuivre l'exploitation des prairies du plateau de Fouchère alors que le POS classait en totalité le Plateau en zones 1NA et 2NA ;

>> de préserver les marges de l'espace Natura 2000 aux abords des « Grandes Vignes » ;

>> de poursuivre l'activité de maraîchage et la gestion de l'espace des jardins et de vergers en partie basse ;

>> de maintenir la pression d'exploitation sur les prairies alluviales ;

>> de contrôler les problématiques d'accès et de gestion de l'espace urbanisé dans le cadre d'un développement modéré.

² La rédaction du PADD est ici actualisée à la date du 23 mai 2019, date arrêtant le projet de PLU de la commune de Chalèze, pour prendre en compte les études menées dans le cadre de la révision du PLU et les chiffres connus.