

COMMUNE DE CHALON

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du :

Mme Le Maire,



MAIRIE DE CHALON

69 chemin des Tours
38 112 CHALON

Tél. : 04 74 57 81 06
Fax : 04 74 57 89 70

mairie.chalon@territoire-de-beaurepaire.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment Orion

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

PREAMBULE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) constitue une **pièce essentielle du dossier de PLU**. Il définit le projet communal et traduit la vision du territoire pour les 10 à 12 ans à venir. Le PADD présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« 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 la commune.

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

Cadre de **cohérence interne du PLU**, le PADD s'appuie sur les éléments présentés dans le rapport de présentation du PLU (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, enjeux) et sur les objectifs définis par la commune. Il conditionne également le contenu des autres pièces constitutives du PLU : règlement, documents graphiques et orientations d'aménagement et de programmation (orientations plus spécifiques par secteurs).

Le PADD **assure la cohérence** des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Art. L.101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Art. L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le PADD constitue un **cadre de référence dans le temps**. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée pour définir de nouvelles orientations pour le territoire.

Pour tenir compte de l'évolution du contexte local ou supra communal, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modification, de révision « allégée » ou de mise en compatibilité. Toutefois une procédure de révision générale devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD.

LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE CHALON

Le développement futur souhaité par la commune de Chalon est de préserver sa vocation rurale et repose sur **trois orientations** :

- ORIENTATION N°1 : « ASSURER LA VITALITE DE LA COMMUNE PAR UNE CROISSANCE MODEREE ET SUFFISANTE »
- ORIENTATION N° 2 : « ADAPTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU CARACTERE RURAL DE CHALON »
- ORIENTATION N° 3 : « PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE, ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE »

ORIENTATION N°1

**« ASSURER LA VITALITE DE LA COMMUNE PAR UNE
CROISSANCE MODEREE ET SUFFISANTE »**



ASSURER LA VITALITE DE LA COMMUNE PAR UNE CROISSANCE MODEREE ET SUFFISANTE

➔ ACCUEILLIR DES NOUVEAUX HABITANTS EN PRESERVANT LA RURALITE DE LA COMMUNE ET EN MODERANT LA CONSOMMATION D'ESPACE CONFORMEMENT AUX LOIS EN VIGUEUR ET AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

- Adapter la croissance du nombre d'habitants en cohérence avec le niveau d'équipements offert sur la commune de Chalon et en compatibilité avec les prescriptions supra-communales du SCOT de la région grenobloise
- Maintenir un niveau de population suffisant pour assurer la vitalité de la commune par la construction d'une **douzaine de nouveaux logements** au maximum à échéance 12 ans.
- Il s'agit de poursuivre la dynamique actuelle de production de logements neufs (environ 1 logement par an en moyenne) tout en favorisant la mise sur le marché d'anciens bâtiments agricoles n'ayant plus d'intérêt pour l'agriculture

➔ AJUSTER LES CAPACITES FONCIERES AUX BESOINS REELS DES 12 PROCHAINES ANNEES

- Pour accueillir ce développement modéré tout en préservant l'environnement agro naturel, il est nécessaire d'exercer une maîtrise de la consommation foncière.
- Le développement résidentiel se fera dans l'enveloppe déjà urbanisée (par densification ou reconversion de bâtiments existants) ou en continuité de l'espace urbain.
- En terme d'objectifs chiffrés, le bilan établi sur la dernière décennie montre une consommation foncière importante avec une densité moyenne de construction de l'ordre de 6 logements/ha (sur la longue période de 1945 à 2013, la densité moyenne est de 4 logts/ha). Pour les développements à venir, la consommation foncière sera réduite fortement avec densité moyenne à atteindre dépassant 15 logements / ha soit **moins d'un hectare de foncier sur 12 ans**.

➔ PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES AINSI QUE LES NUISANCES DANS LES CHOIX D'URBANISATION

- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances connus par des choix d'aménagement du territoire visant à ne pas les aggraver, notamment les :
 - risques de glissement de terrain et de ruissellement
 - risques liés à la proximité de la canalisation de transport de gaz qui traverse la commune de Chalon
 - nuisances liées à la proximité de la ligne à Haute tension ou de bâtiments agricoles en activité ou en cours de reprise

➔ **DEFINIR LES LIEUX PERTINENTS DE CETTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DANS LE CADRE D'UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

- Encourager le **réinvestissement des bâtis agricoles** n'ayant plus d'utilité pour l'agriculture permettant d'augmenter la capacité d'accueil de la commune sans consommer de foncier supplémentaire (autoriser et encadrer le changement de destination)
- Respecter les espaces potentiellement constructibles fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en **localisant le développement urbain autour de la mairie de Chalon**

Dans ce secteur retenu pour asseoir le développement communal, encadrer le développement urbain par une orientation d'aménagement et de programmation pour garantir:

- la cohérence des aménagements par une organisation d'ensemble,
 - l'économie d'espace,
 - l'insertion dans l'environnement existant,
 - la mixité du parc de logements,
 - la mutualisation des infrastructures,...
- Hors de cette centralité, restreindre les espaces de développement résidentiel aux espaces résiduels existants :
 - Stopper l'urbanisation linéaire le long des routes pour conserver des coupures vertes (ouvertures visuelles et préservation des axes de déplacement de la faune)
 - Optimiser les potentialités foncières (dents creuses et parcelles «re-découpables») dans les secteurs urbanisés avec une vigilance particulière quant à la faisabilité d'assainissement non collectif des eaux usées

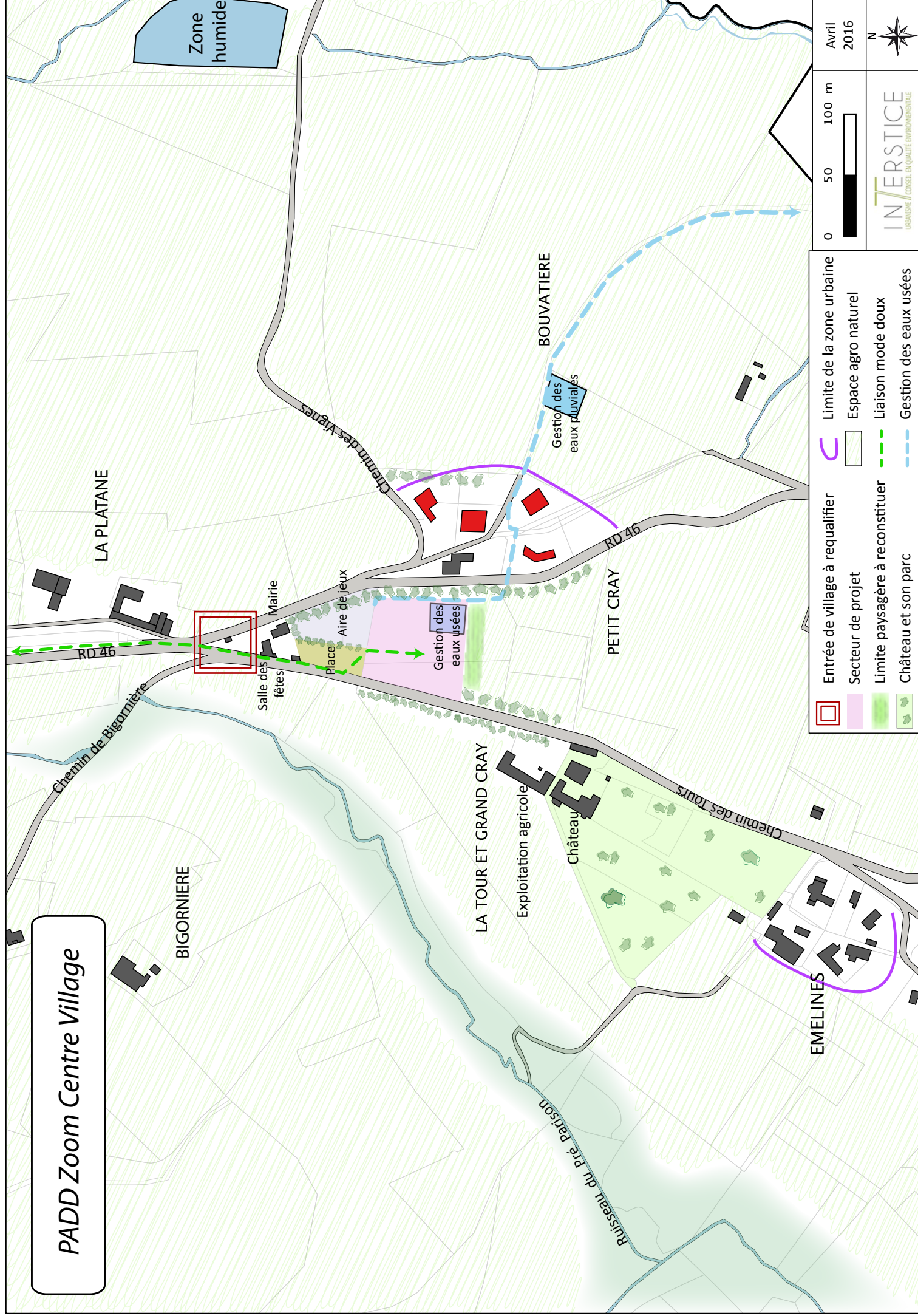
➔ **CREER UN « CENTRE-VILLAGE » IDENTIFIABLE AUTOUR DE LA MAIRIE ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS, SITUE A MI CHEMIN ENTRE LES DIFFERENTS SECTEURS URBANISES DE LA COMMUNE**

- Redéployer le « centre village » autour des espaces publics centraux : place publique à mi chemin entre les quartiers « Les châtaigniers » et « Les Emelines »,
- Attirer de nouveaux résidents dans le village
- Requalifier les espaces publics par des projets de constructions cohérents avec l'organisation du village, encourageant la pratique du territoire par des modes doux, et en prévoyant des itinéraires sécurisés notamment améliorer la qualité de la liaison piétonne entre les Châtaigniers et la mairie
- Requalifier l'entrée du « bourg » et la rendre plus lisible pour marquer la nouvelle centralité
- Renforcer la silhouette du « centre village » sans dénaturer ses caractéristiques

➔ **DIVERSIFIER LE PARC IMMOBILIER POUR CREER DES LOGEMENTS ADAPTES A TOUS LES BESOINS**

- Favoriser le parcours résidentiel des habitants sur la commune par une offre de logements diversifiée et adaptée à tous
- Anticiper sur les besoins générés par le futur vieillissement de la population, accueillir des jeunes ménages sur la commune...
- Assurer une haute qualité environnementale dans les aménagements et dans la production de logements
- Favoriser une bonne exposition des logements pour une solarisation passive ou pour de la production d'énergie (bâtiment à énergie positive)
- Offrir à chaque logement des espaces extérieurs bien exposés et protégés des vents dominants.

PADD Zoom Centre Village



ORIENTATION N°2

**« ADAPTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU
CARACTERE RURAL DE CHALON »**



ADAPTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU CARACTERE RURAL DE CHALON

➔ ASSURER LA PERENNITE DE L'ECONOMIE AGRICOLE ET SYLVICOLE EN PLACE

- Affirmer la vocation agricole des terres exploitées et potentiellement exploitables
- Favoriser la pérennité et la reprise des exploitations agricoles et sylvicoles pour préserver des paysages ouverts, lutter contre l'enfrichement des terres et promouvoir l'emploi local
- Maintenir une cohérence technique et fonctionnelle entre les terres exploitées et les bâtiments agricoles notamment en :
 - Veillant à préserver les accès aux terres agricoles et aux bâtiments d'exploitation,
 - Facilitant la circulation des engins et véhicules agricoles et forestiers,
 - Eloignant les zones résidentielles des bâtiments agricoles et réciproquement les bâtiments agricoles des zones résidentielles. Néanmoins, permettre le changement de destination des bâtiments agricole qui n'ont plus d'utilité pour l'agriculture.
- Limiter la consommation d'espace sur les terres agro-naturelles aux stricts besoins de l'urbanisation et stopper le développement linéaire de l'urbanisation
- Encourager la transformation de la production locale et la vente de produits locaux transformés



➔ PERMETTRE L'INSTALLATION D'ACTIVITES COMPATIBLES AVEC LA FONCTION RESIDENTIELLE

- Autoriser une mixité fonctionnelle dans les secteurs résidentiels en permettant l'accueil de petits artisans, de bureaux, de services à la personne... Sur la place du village, encourager, autant que faire se peut, à l'implantation de locaux d'activités en rez de chaussée des bâtiments prévus dans la nouvelle opération.
- Veiller à une bonne desserte par les communications numériques sur le territoire et dans les projets d'urbanisation future : accès internet, en vue d'améliorer la performance des activités (télétravail, commerce en ligne, ...)

ORIENTATION N°3

**« PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE, PATRIMONIALE
ET ENVIRONNEMENTALE »**



PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE

➔ AFFIRMER LA VOCATION RURALE DE CHALON ET LE ROLE DE L'AGRICULTURE DANS L'ENTRETIEN DE SES PAYSAGES :

- Garantir la vocation agricole du territoire à long terme
- Soutenir les projets permettant la gestion des friches agricoles et des parcelles en cours d'enfrichement
- Préserver les haies bocagères



➔ PROTEGER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

- Préserver la diversité des milieux et protéger les milieux naturels les plus sensibles : les zones humides, les ripisylves des trois cours d'eau (La Feya, la Combe des Forêts et Pré Parison) ainsi que la grande pelouse sèche
- Garantir la fonctionnalité écologique du territoire : préserver des coupures dans l'urbanisation linéaire, interdire toute construction dans les corridors biologiques identifiés et permettre la perméabilité du territoire
- Préserver la ressource en eau : œuvrer pour la mise en conformité des assainissements non collectifs des eaux usées et garantir une bonne maîtrise de la qualité des effluents dans les nouveaux projets (individuels ou collectifs)



➔ **PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES**

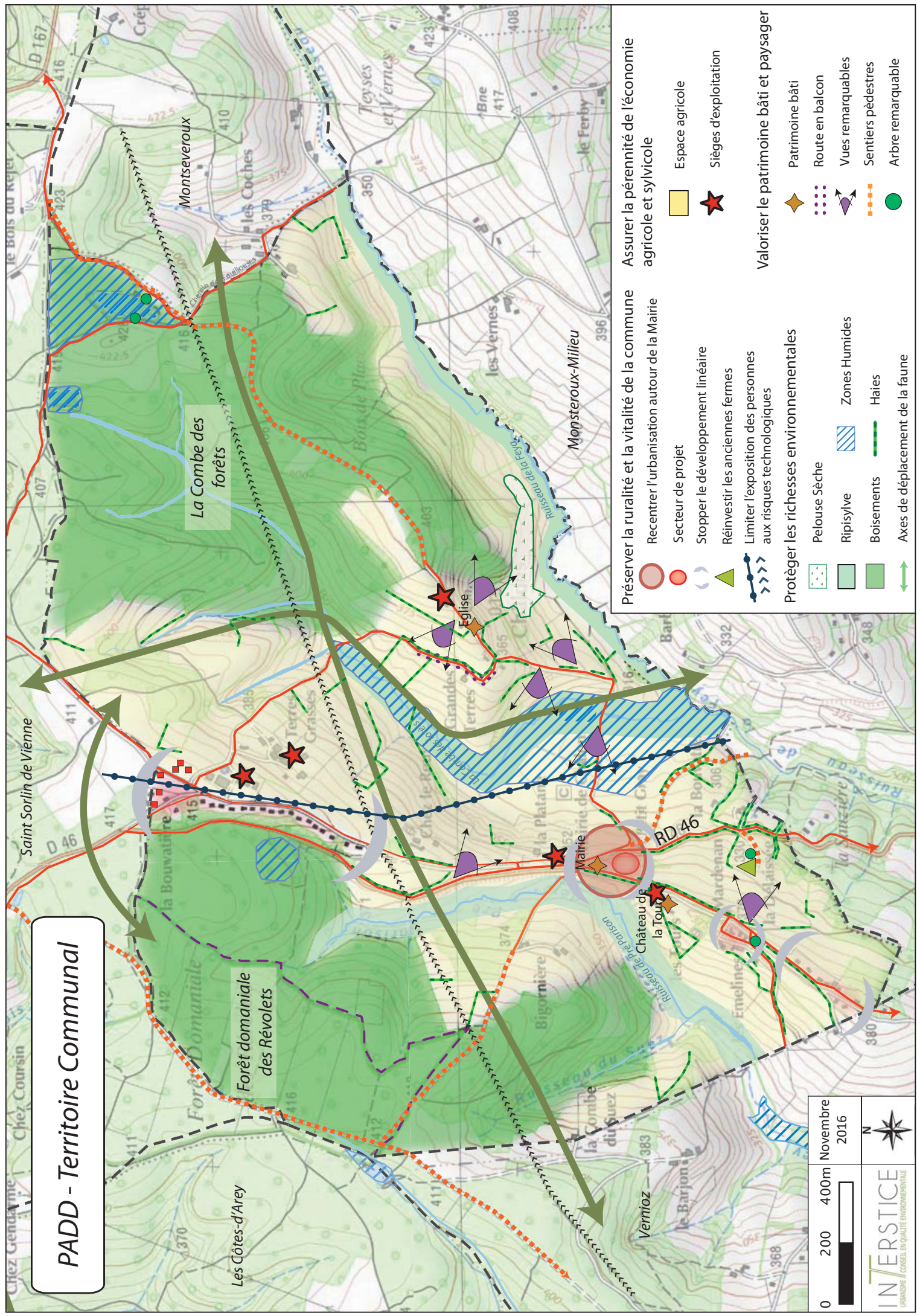
- Protéger la perception et les abords du site de la mairie, du château des Tours et de l'église St Michel, pour conserver une lecture des particularités paysagères de Chalon
- Préserver les vues remarquables sur les éléments identitaires du territoire : axe paysager sur l'église, les coteaux et les socles paysagers
- Valoriser la perception de la trame végétale dans le paysage, en protégeant :
 - les ripisylves des ruisseaux,
 - les haies structurantes et remarquables des espaces agricoles,
 - les arbres isolés ponctuels,
 - les boisements,
 - les boisements du lotissement des Châtaigniers (garant de l'insertion paysagère des constructions et de la stabilité des sols le long de la départementale),
 - et les lisières forestières.
- Construire dans le respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles tout en permettant l'architecture contemporaine et bio climatique notamment les systèmes favorisant les économies d'énergie
- Encadrer les constructions et notamment les bâtiments agricoles (volumes, implantations, respect de la topographie...) de manière à garantir une bonne insertion paysagère au site



CARTE DE SYNTHESE



PADD - Territoire Communal



Préserver la ruralité et la vitalité de la commune
Recentrer l'urbanisation autour de la Mairie

Assurer la pérennité de l'économie agricole et sylvicole

Valoriser le patrimoine bâti et paysager

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Secteur de projet Stopper le développement linéaire Réinvestir les anciennes fermes Limitier l'exposition des personnes aux risques technologiques Pelouse Sèche Ripisylve Boisements Axes de déplacement de la faune | <ul style="list-style-type: none"> Espace agricole Sièges d'exploitation Patrimoine bâti Route en balcon Vues remarquables Sentiers pédestres Arbre remarquable |
|--|--|

