



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'ISERE – 38

## Commune de LA CHAPELLE DE SURIEU

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2



**Projet d'Aménagement et de développement durable**

**(P.A.D.D)**

Arrêté le : 02/02/2017

Approuvé le : 19/10/2017



*Michal & Truche – Architectes Urbanistes*

# Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la commune de **LA CHAPELLE DE SURIEU** de recentrer l'aménagement de son territoire avec une gestion économe des espaces, la mise en valeur de son patrimoine naturel et le respect de son cadre de vie de qualité.

La « tache urbaine » évaluée à 35,70ha en 2014 – soit 3.18% du territoire communal a été augmentée de 15ha entre 1990 et 2009, soit un prélèvement de 0,80ha / an en moyenne sur l'espace agricole et naturel.

L'ambition du PLU est de réduire de moitié cette consommation sur les 10ans à venir, soit un objectif de 3.75ha maximum tous secteurs confondus pour un nombre de 38 logements en cohérence avec le SCOT des Rives du Rhône.

Le PLH relayé par le SCOT prévoit un taux de 10% de logements locatifs « abordables » pour les nouvelles opérations avec un minima de 18 logements communautaires. (La commune en dispose d'ores et déjà de 16).

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) à l'issue du Diagnostic communal, les orientations principales suivantes ont donc été retenues :

*1 - Maitriser l'éclatement urbain et renforcer la centralité du bourg*

*2 - Bâtir un territoire équilibré favorisant la diversité sociale et la mixité urbaine*

*3 - Préservation de l'activité agricole comme moteur de la sauvegarde du paysage*

*4 - Protection et mise en valeur des espaces naturels et du patrimoine*

## Maitriser l'éclatement urbain et renforcer la centralité du Bourg

La **commune de La Chapelle de Surieu**, située à proximité de la vallée du Rhône et proche de Vienne bénéficie d'un environnement de qualité. Le territoire communal urbanisé est composé du Bourg et de plusieurs « regroupements » périphériques qui se sont développés autour des exploitations agricoles isolées à l'origine.

Ce développement dispersé s'est fait en grande partie au détriment du Bourg qui ne s'est étoffé que récemment. Il a empiété fortement sur le domaine agricole sans vraiment de contours et d'unités spatiales clairement marqués.

Le bourg constitue le pôle d'équipements et de services de la commune mais également le seul secteur de développement résidentiel bénéficiant des infrastructures suffisantes ou potentielles (voiries principales, assainissement, tous réseaux...).

Cet éclatement de la construction lié à l'augmentation de la population ; le fort taux de motorisation des ménages induit par la situation périurbaine, à la distance aux bassins d'emplois génèrent un développement des trafics automobiles, alors que parallèlement la topographie rend difficile les déplacements en modes doux.

### **Orientations**

Maîtriser la consommation foncière de la commune passe par une densité bâtie accrue et un recentrage de l'habitat sur le Bourg pour les nouveaux programmes.

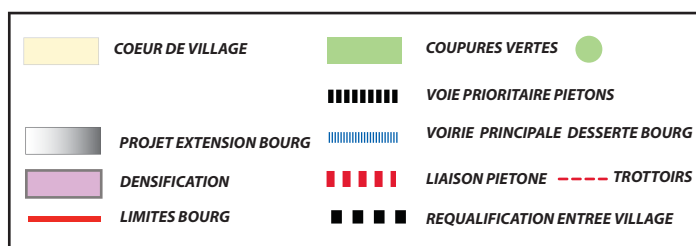
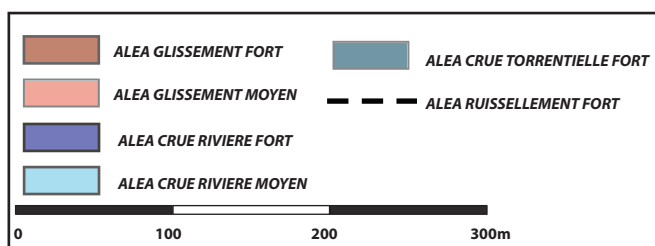
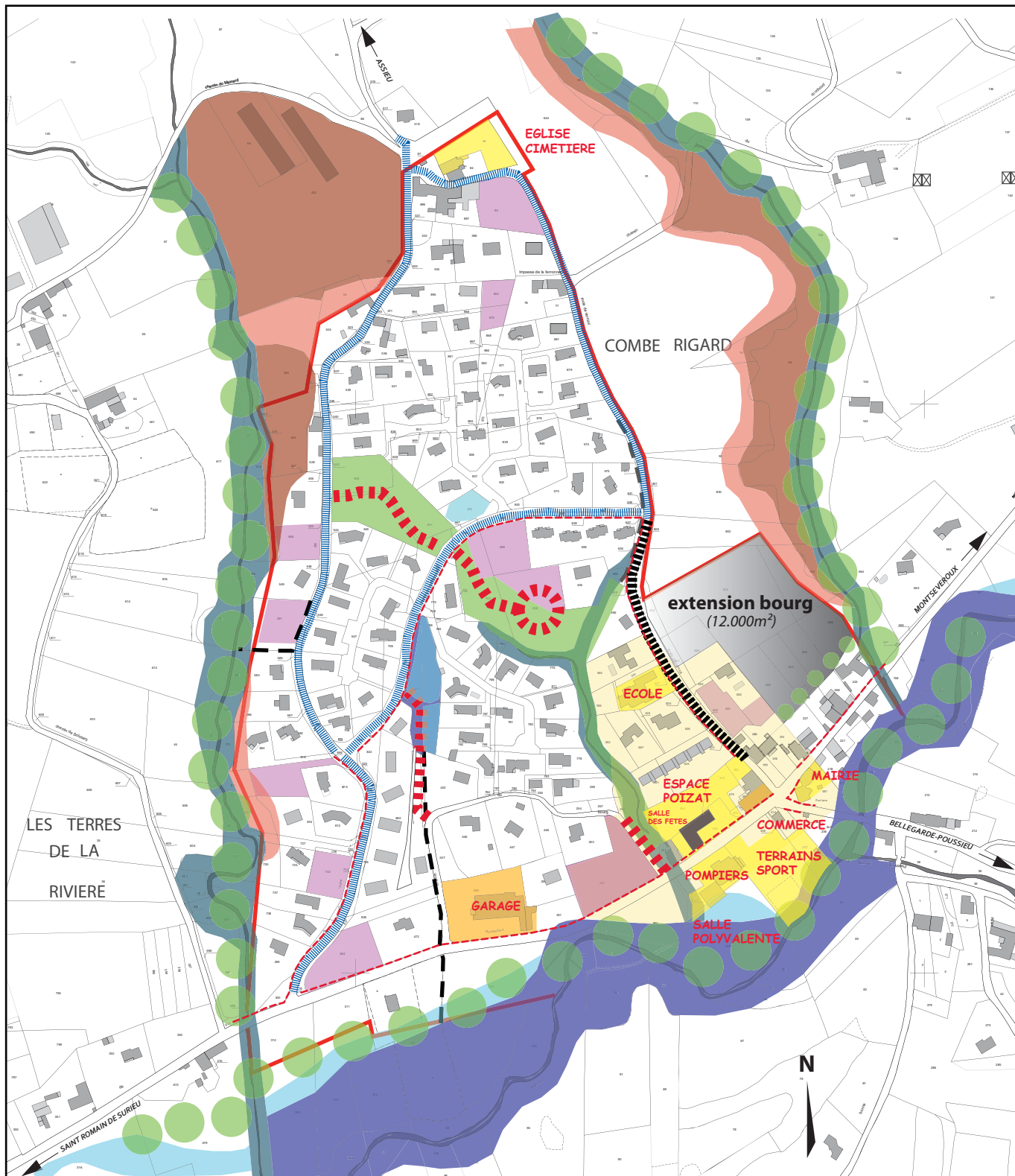
Ce renforcement de la centralité du Bourg a déjà été amorcé par l'aménagement de sa zone NA (les Combonnières) depuis 10ans mais avec une densité et une organisation du type pavillonnaire individuel (10 logts / ha en moyenne).

Les principales orientations inscrites dans le PLU seront :

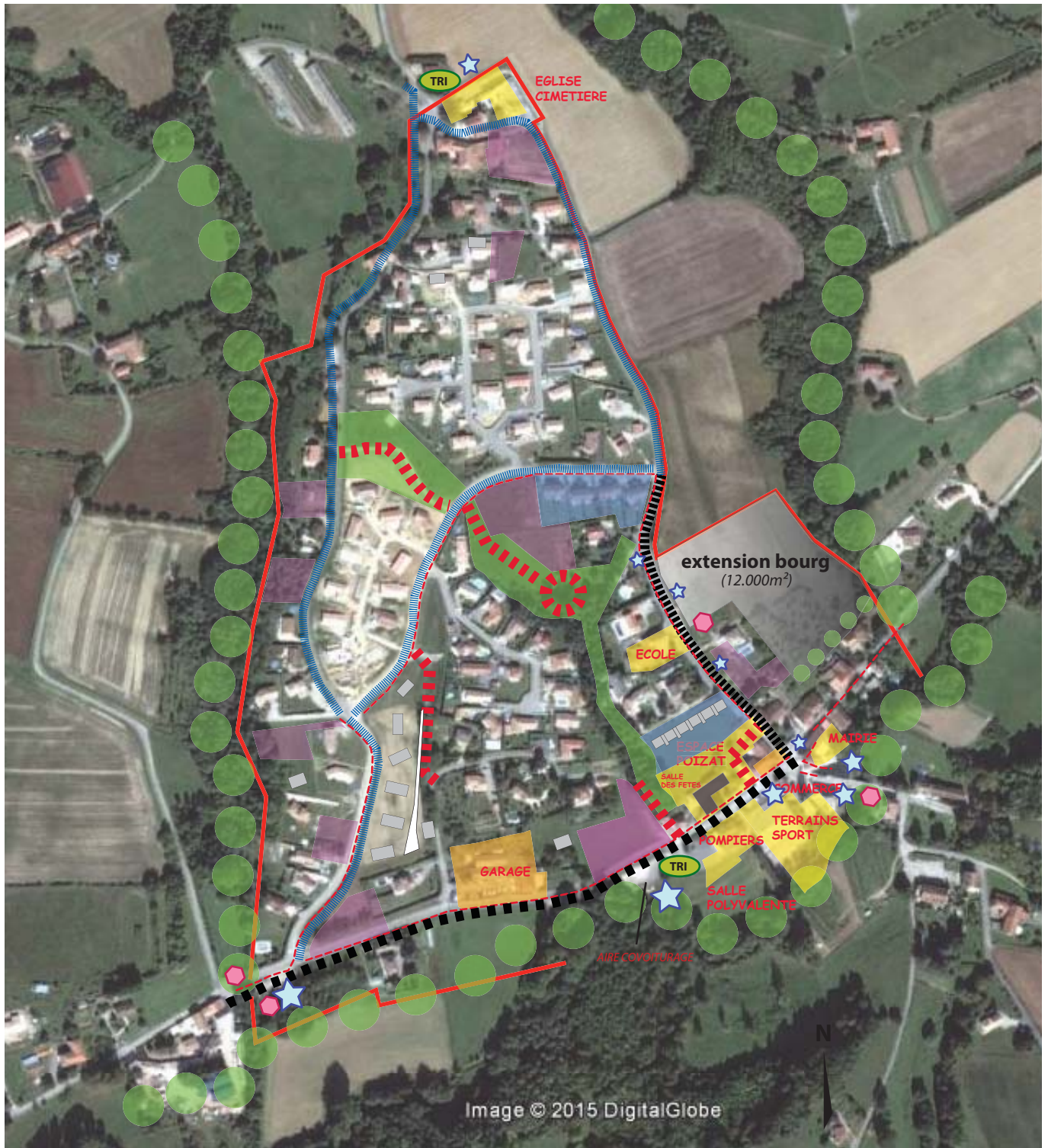
- **Limiter** l'étalement urbain en dehors du Bourg. L'objectif est bien de recentrer l'urbanisation pour notamment limiter les déplacements automobiles et organiser le fonctionnement du territoire ; Réglementer les constructions dans les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement et renforcés par une grande difficulté au traitement autonome du fait de la qualité des sols.
- **Augmenter la capacité** en logements dans le cœur de village, en optimisant les potentiels fonciers existants : quelques terrains encore nus, renouvellement du tissu urbain (Espace Poizat...) et extension de l'urbanisation. Enfin, maitriser l'urbanisation dans le temps en contrôlant le développement de l'habitat dans le respect des orientations du SCOT.
- **Repenser l'organisation** du Bourg pour lui donner un réel statut de village, notamment grâce à un nouveau quartier à l'Est de la voie reliant la Mairie à l'église (maillage, densification, cheminements...). Limiter les consommations foncières, en produisant un habitat plus compact (petit collectif, maisons jumelées...), avec une densité qualitative adaptée à l'échelle de la commune et son caractère villageois (continuités bâties reliées à l'habitat traditionnel).

- **Requalifier l'espace public** en hiérarchisant les voiries, en créant des liaisons piétonnes, modes doux et retrouvant des espaces collectifs de proximité.  
 Rattacher les différents secteurs du Bourg entre eux et avec les équipements publics et services par des liaisons structurantes et sécurisées.  
 Rapprocher les lieux d'habitat, d'équipements, de commerces, conjugué au renforcement des parcours piétons attractifs afin de réduire les déplacements automobiles des habitants.  
 Limiter l'impact des circulations de transit de délestage dans le Bourg sur des voies non prévues pour ce trafic et perturbant l'organisation du village.
- **Assurer les conditions d'une économie de proximité** en renforçant le rôle centralisateur et d'animation du Bourg ; créer des possibilités d'accueil des services et petits commerces de proximité en développant également l'accès au numérique ; Favoriser l'implantation des activités non nuisantes dans les secteurs bâtis.
- **Redéfinir, valoriser et rendre plus lisibles les entrées du Bourg** en renforçant la coupure verte naturelle de la Sanne et en accompagnant les limites d'agglomération par des traitements de voirie. Séparer nettement le hameau Terres de la Rivière de l'entrée du Bourg.  
 Réduire la vitesse de traversée, favoriser le stationnement pour libérer le centre bourg, l'accessibilité et l'usage des transports collectifs sur le CD 134.





**LA CHAPELLE DE SURIEU - Le Bourg - SCHEMA D'INTENTION ET RISQUES**



## LA CHAPELLE DE SURIEU

### Le projet Communal du centre-Bourg



	EQUIPEMENTS PUBLICS		COUPURES VERTES		
	ACTIVITES - COMMERCES		STATIONNEMENT		ARRET BUS
	LOGEMENTS SOCIAUX		LIAISON PIETONE		TROTTOIRS
	PROJET EXTENSION BOURG		VOIRIE PUBLIQUE		VOIE ZONE 30
	PARCELLAIRE NON BATI - DENSIFICATION		REQUALIFICATION ENTREE		BENNES DE TRI DECHETS
	LIMITES BOURG				

## Bâtir un territoire équilibré - diversité sociale et mixité urbaine

Le SCOT limite la constructibilité de la commune à 38 logements sur 10ans avec une densification moyenne de 20 logements à l'hectare pour les programmes d'ensemble et une contrainte supplémentaire du PLH pour 10% de logements abordables.

La construction des dernières décennies s'est principalement orientée vers l'habitat pavillonnaire en accession ; Parallèlement, le parc locatif et social s'est étoffé pour déjà atteindre à ce jour les minima du PLH.

Cette typologie de construction ne permet pas suffisamment d'attirer (ou conserver) des jeunes ménages ne trouvant pas sur la commune une offre de logements correspondant à leurs besoins. Or, le maintien de cette catégorie de population est important pour l'animation de la vie communale et le maintien des équipements (particulièrement les écoles).

De même, l'offre de logements n'est pas adaptée aux personnes vieillissantes ou soumises à des handicaps et qui souhaitent se rapprocher des services et surtout rester sur la commune.

### Orientations

L'offre résidentielle devra s'inscrire dans le rythme maximal défini par le SCOT et nécessitera de nouveaux secteurs à aménager compte-tenu du faible potentiel constructible résiduel du POS. Le caractère qualitatif de l'offre résidentielle à développer devra être diversifié.

La création de nouvelles typologies de logements, notamment en direction de jeunes ménages, doit être envisagée pour perpétuer le dynamisme démographique, permettre l'extension des parcours résidentiels sur la commune. Cette production de logements doit aussi respecter la capacité, présente et future, des équipements et réseaux de la commune (assainissement, voirie...) à répondre aux besoins de la population :

- **Le renforcement** de la mixité sociale dans le bourg du fait de la centralité et de leur desserte en transport en commun, participera à la diversification de l'offre résidentielle tout en poursuivant la part de logements locatifs aidés déjà engagés.
- **Une diversification** résidentielle qui, outre le secteur locatif, passe aussi par la production d'une offre complémentaire au pavillonnaire avec plus particulièrement le développement du secteur de l'accession sociale, de petits logements et d'une offre sur de petites parcelles plus accessibles avec de l'habitat groupé.
- **La requalification du parc existant** pour une amélioration qualitative (lutter contre l'habitat indigne) et une densification du quartier.
- **L'intégration** d'une dimension de qualité environnementale des constructions et des aménagements :
  - Une performance énergétique et écologique des nouvelles constructions (optimiser topographie, ensoleillement, compacité du bâti, limitation GES...)
  - Une qualité de confort climatique (limitation de la minéralisation des sols et de l'imperméabilisation des espaces construits),
  - Le respect du milieu tenant compte des contraintes du territoire en matière de réseaux, de déplacements, de préservation des qualités écologiques et paysagères de la commune : modes d'assainissement, gestion des eaux pluviales sur place, limitation des sols étanchés, gestion des déchets...

La projection d'un nouveau quartier qui fait l'objet d'une OAP pourra constituer un laboratoire d'habitat vertueux entre éco quartier et éco village avec une forte implication dans la revitalisation du Bourg de par sa proximité immédiate.

## Préserver l'activité agricole - moteur de la sauvegarde du paysage

A la Chapelle, l'activité agricole est garante de la qualité des espaces et de la perception des entités paysagères assurant des limites claires entre parcelles cultivées et espaces boisés.

La commune connaît comme la plupart une restructuration de son agriculture depuis plusieurs années avec une réduction notable du nombre des exploitations mais à surface globale encore quasi équivalente.

Entre 1990 et 2009, **15ha** de terres agricoles ont été déclassés au profit des zones à vocation d'habitat dont le 1/3 dans l'aménagement de la zone des Combonnières (Bourg) ; ce qui représente un peu plus de 2% du domaine agricole.

L'activité agricole est majoritairement orientée vers l'élevage et la culture de céréales avec un mode d'écoulement de la production principalement par négoce. Tout en jouant un rôle fondamental dans l'entretien et l'identité du territoire, elle devra peut-être plus développer des filières de valorisation de sa production : vente directe, AMAP, circuits courts, agrotourisme, bio...en adéquation avec les demandes de nouvelles populations plus « urbaines »

### Orientations

L'étude agricole en parallèle avec le PLU a mis en évidence la précarité de l'activité également sujette à des politiques agricoles fluctuantes. Cette sensibilité doit conduire à favoriser toutes les conditions nécessaires à son maintien et son développement mais aussi renforcer une parfaite adéquation avec le milieu naturel :

- **Pérenniser les espaces de production agricole** en limitant toute extension urbaine supplémentaire ; tenir compte des secteurs les plus favorables aux modes d'exploitation (qualité des sols, topographie, superficies...) et réglementer la construction non directement nécessaire à l'activité (habitations des exploitants notamment).
- **Inscrire** les bâtiments agricoles dans le respect de la qualité paysagère (localisation, orientation, matériaux et couleurs, accompagnement végétal...) et veiller par une inconstructibilité à ce que les entités paysagères fortes n'en soient pas affectées dans le respect d'un bon équilibre entre activité économique et qualité environnementale.
- **Réglementer la proximité** des activités agricoles avec les habitations ; Permettre et favoriser leur développement : Préserver les sièges d'exploitation existants de toute nouvelle construction à leur périphérie immédiate dans le respect des directives renforcées du SCOT et dans le but de maintenir les terrains indispensables au fonctionnement de leur activité sans nuisances réciproques.



## Protection et mise en valeur de l'espace naturel et du Patrimoine

La commune de La Chapelle de Surieu s'inscrit dans un système paysagé caractéristique à prendre en considération dans les aménagements futurs, renforçant ainsi son identité : paysages ouverts avec lignes de crêtes dégagées d'un côté, entités forestières de l'autre délimitées par le parcellaire agricole, accompagnement boisé des cours d'eau de coteaux et de plaine avec notamment le corridor écologique que constituent la Sanne et ses abords.

Le territoire est également fortement impacté par des aléas géotechniques et climatiques qui, renforcé par une topographie contraignante, nécessitent de circonscrire l'organisation urbaine. Il comporte 25% d'espaces boisés, 40% d'espaces naturels et 68% en terres agricoles. Quatre entités paysagères ont été définies sur le territoire, qu'il conviendra de préserver.

L'habitat traditionnel en pisé sur soubassement de pierres ou galets présent encore dans le village et les fermes isolées s'efface derrière l'habitat pavillonnaire omniprésent sans unité ni aucune référence à son environnement ou au patrimoine local.

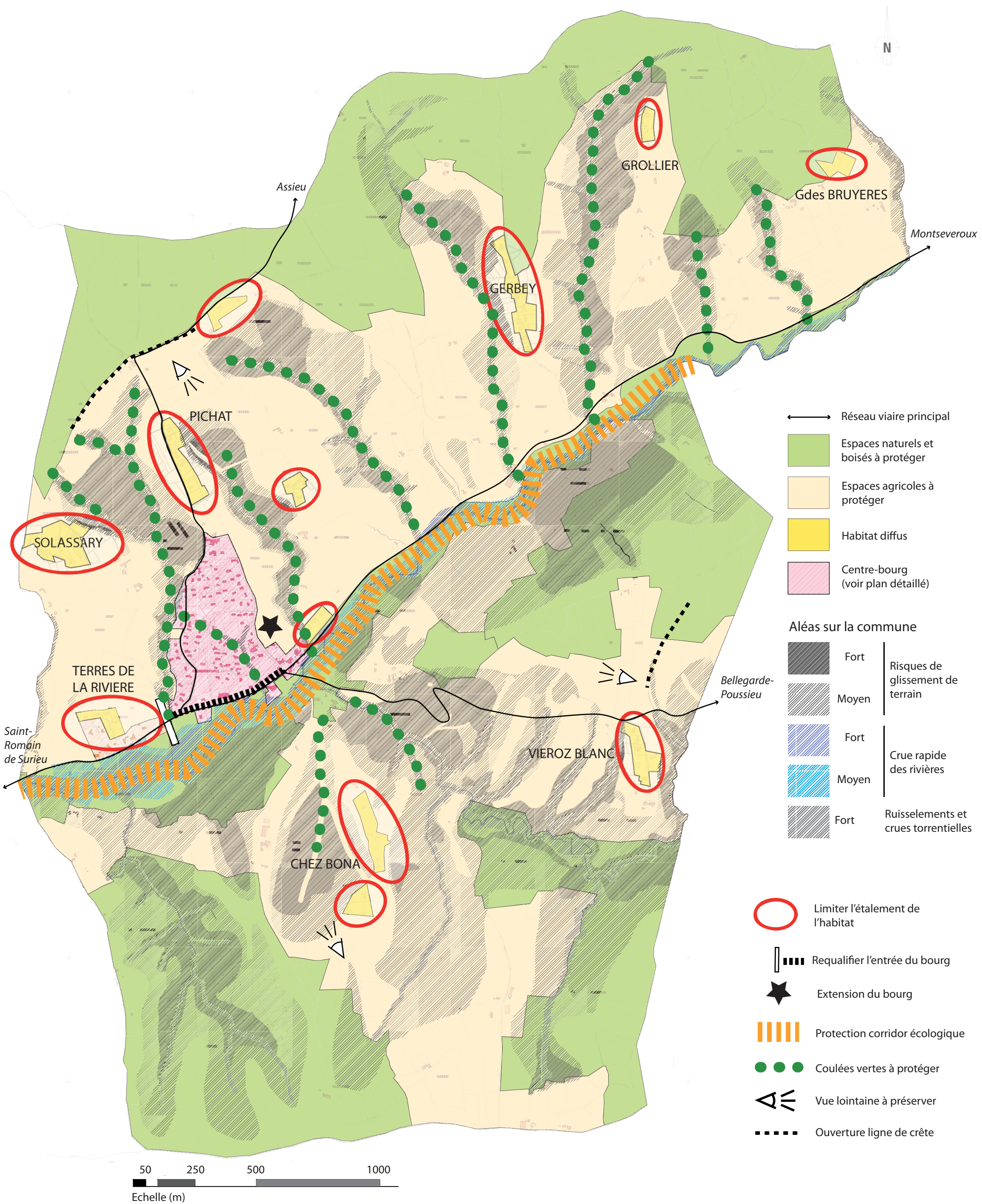
### Orientations

Limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement et sur le fonctionnement écologique du territoire de pair avec une mise en valeur sera une priorité :

- **Protéger les éléments structurants** du paysage (lignes de crêtes, « ouverture » du paysage, délimitation des terres cultivées et espaces boisés, coulées vertes,...). Les nouveaux aménagements devront conserver ou reprendre les formes existantes (haies, lignes boisées ...).

Classement en zone naturelle des parties les plus significatives et les plus sensibles ; affiner les contours entre terres cultivées et boisées perpétuant ainsi la mise en évidence des entités paysagères caractéristiques.

- **Maintenir et renforcer** des coupures dans l'urbanisation qui concourent à la bonne lecture des paysages, notamment le long des voies et entre hameaux. (quartier de la Rivière et Entrée du Bourg – sortie nord du bourg après l'église...).
- **Réactualiser** l'incidence des aléas naturels dans les secteurs urbanisés (mise à jour de la carte des aléas) en tant que contrainte notoire du site et éviter toute nouvelle construction dans les zones à risques.
- **Protéger et valoriser les abords de la Sanne** et de ses affluents en tant que corridor écologique et refuge pour la faune et la flore ; encourager l'entretien des ruisseaux et des Ripisylves l'accompagnant pour limiter les effets dévastateurs des périodes de crues.
- **Renforcer le maillage de sentiers de découverte** déjà initié par la communauté de communes. Localiser les activités touristiques rurales et en permettre l'évolution dans le respect des sites et de la biodiversité.
- **Répertorier et mettre en valeur** le patrimoine bâti agricole significatif susceptible d'être reconverti, assurer la protection de ses caractéristiques dans le règlement (limiter les extensions et étudier les changements de destination dans les zones A et N...)
- **Adapter le règlement pour garantir une bonne intégration** des nouvelles constructions au site et à sa topographie (adaptation des constructions au relief, clauses d'accompagnement architectural, urbain et paysager : clôtures, palette de couleurs, typologies d'implantations...); donner des outils aux aménageurs pour renforcer la compacité de la forme bâtie afin de redonner une image plus cohérente et traditionnelle de cœur de village.



## SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD