



Commune de **LA FLACHÈRE**
(département de l'Isère- 38)

Plan Local d'Urbanisme

Version intégrant la modification simplifiée N°1

2. Projet **d'A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



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

PLU approuvée en date du :

27 Septembre 2016

Certifié conforme par le maire et annexé à ma délibération
approuvant la modification simplifiée N°1 du PLU en date du :

17 Juillet 2018

Le Maire :

La prise en compte des atouts, des opportunités, des besoins et des déficiences exprimés dans le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les logiques de fonctionnement exposées dans le Rapport de Présentation, ont permis de définir des choix d'aménagement et de développement durables de La Flachère dans un objectif de durabilité, **pour les 12 prochaines années**. Ainsi, les éléments de problématiques pour la commune sont les suivants :

- **Maintenir l'équilibre démographique de la commune.** Il d'agira de répondre aux besoins de la commune en termes de logements, et de renforcer l'attractivité du territoire, mais en veillant à accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions
- **Maîtriser le développement sur La Flachère**, notamment en modérant la consommation de l'espace par l'urbanisation.
- **Renforcer la dynamique économique du territoire**, en favorisant la diversité des activités et en pérennisant l'activité agricole sur le territoire.
- **Promouvoir un développement respectueux et durable du territoire**, en valoriser ses qualités paysagères, en prenant en compte la sensibilité de certains secteurs, et de manière plus générale, en sensibilisant au développement durable

C'est sur ces bases qu'ont été définies les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le **projet d'aménagement et de développement durables** arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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. »

L123-1-3 du Code de l'urbanisme

Sommaire

1. *Maintenir l'équilibre démographique*
 - A. *Répondre aux besoins en termes de logements*
 - B. *Renforcer l'attractivité du territoire et accueillir dans de bonnes conditions*
2. *Maîtriser le développement sur La Flachère*
3. *Renforcer la dynamique économique du territoire*
4. *Promouvoir un développement respectueux et durable du territoire*
 - A. *Valoriser les qualités paysagères du territoire*
 - B. *Prendre en compte la sensibilité de certains secteurs*
 - C. *Sensibiliser au développement durable*

SYNTHÈSE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



***MAINTENIR L'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE
SUR LA FLACHÈRE***

Evaluer de manière réaliste la croissance démographique pour les 12 prochaines années

- ✓ Un objectif d'accueil d'environ 60 habitants pour les 12 prochaines années
- ✓ Un besoin global d'environ 24 nouveaux logements pour répondre à cet objectif

Accueil de population	Population en 2012	446 habitants
	Accueil estimé pour les 12 prochaines années	60 habitants
	Population estimée à l'horizon 2024	506 habitants
Taille des ménages estimée pour les prochaines années		2,6 habitants/foyer
Besoin en logements		24 logements

Répondre à l'ensemble des besoins en matière de logement

- ✓ Continuer d'accueillir des jeunes familles avec enfants en permettant une typologie de logements adaptée et qui corresponde à l'attente recherchée dans une commune rurale : logement avec jardin
- ✓ Renforcer la diversification de l'offre en logements déjà présente pour favoriser le parcours résidentiel des habitants par le développement de quelques logements de type collectif ou groupé
 - Envisager une répartition de l'ordre de 40% de logements individuels et 60% de logements d'une autre forme (logements individuels groupés, intermédiaires, ...) dans les futures constructions
 - Favoriser le respect de cette orientation par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Lancer un projet de réhabilitation dans l'ancienne cure afin d'y créer 3 appartements dont la commune resterait gestionnaire des locaux.

Maintenir la diversité des fonctions urbaines du centre bourg

Permettre le développement de l'offre en services sur place

- ✓ En encourageant la diversification ou l'évolution des structures en place (dans la mesure des nuisances créées)
- ✓ En autorisant l'implantation d'activités à caractère artisanal et commercial
- ✓ En développant des synergies avec les territoires voisins entre les offres en services et équipements

... mais prévenir des nuisances

Eviter l'urbanisation proche des secteurs qui génèrent des nuisances

- ✓ Laisser une bande inconstructible entre les secteurs à vocation d'habitat et les établissements pouvant être sources de nuisances et limiter leur développement, si ce n'est pour réduire les nuisances ou pollutions visuelles
- ✓ A proximité des établissements sources de nuisances, interdire le changement de destination pour une vocation d'habitat ou la création de logements (y compris de fonction) afin d'éviter les conflits d'usage
- ✓ Respecter le périmètre de réciprocité défini par rapport aux bâtiments agricoles accueillant du bétail

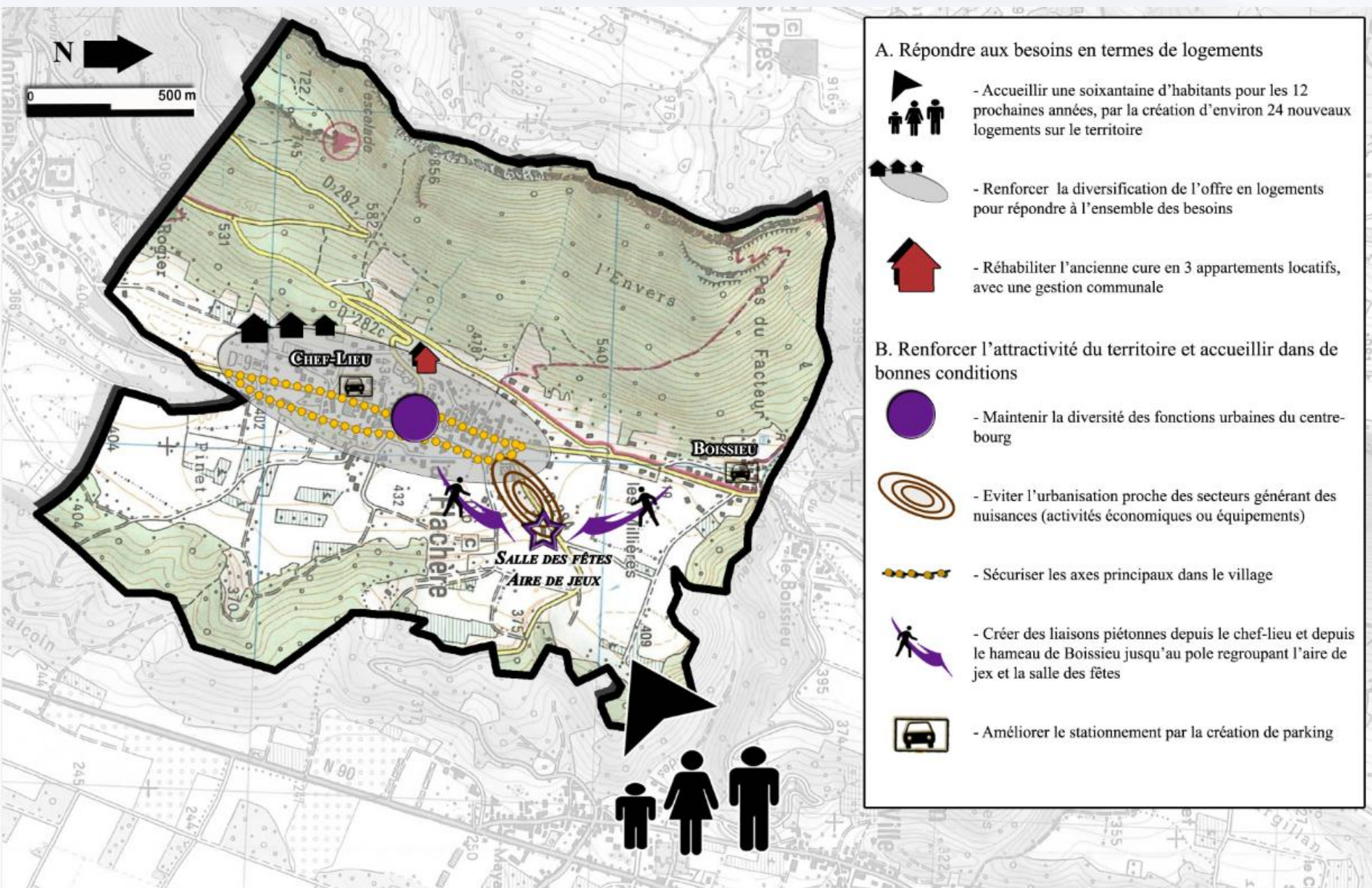
Améliorer les conditions de vie

Sécuriser la circulation et développer les liaisons douces

- ✓ Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour faire ralentir la circulation sur l'entrée Sud du bourg (RD109), ainsi que sur la voie du tram
- ✓ Créer une liaison piétonne qui permettrait d'accéder en toute sécurité à l'aire de jeux et à la salle des fêtes en entrée de village depuis le bourg, et depuis le hameau de Boissieu.
- ✓ Réserver des emplacements afin de créer des places de stationnement sur le chef-lieu et au Boissieu

Prendre en compte les télécommunications numériques

- ✓ Examiner toutes propositions permettant d'améliorer l'accès au haut débit pour tous les habitants





***MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR LA
FLACHÈRE***

Modérer la consommation d'espace

- ✓ Par une répartition de 40% / 60% entre habitat individuel et habitat collectif
- ✓ Par une estimation du besoin en surfaces constructibles en adéquation avec le développement démographique envisagé : sur la base de ce qui s'est produit ces dernières années, l'offre en terrain constructible devra avoisiner **1,8 ha**
- ✓ Inciter à une structuration de l'urbanisation par le biais d'orientation(s) d'aménagement et de programmation qui permettront une meilleure rentabilité de l'espace

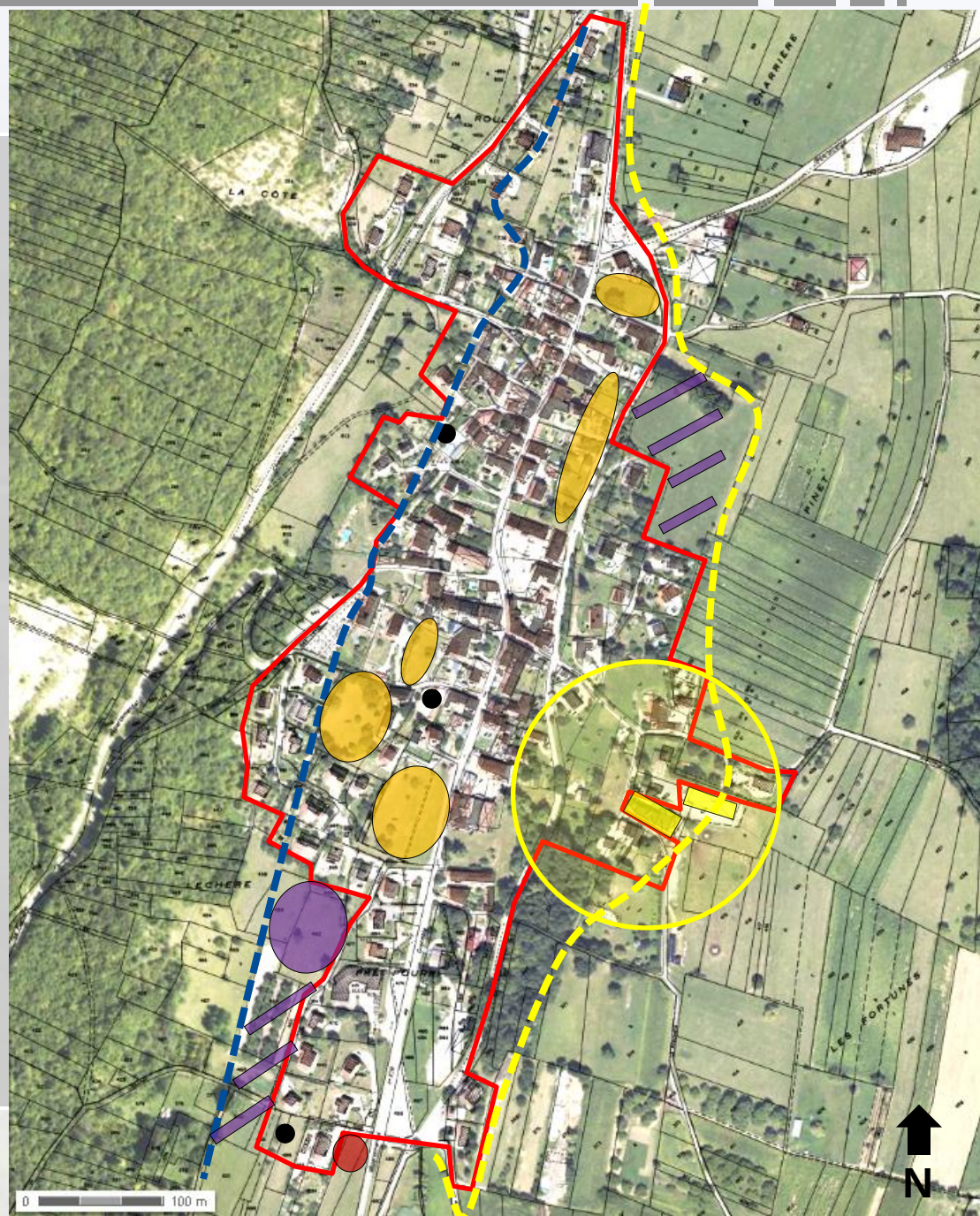
Evaluation des besoins en surfaces foncières		
Nombre de logements nécessaires en construction neuves	24	
Objectif de répartition	Individuel	Groupé et collectif
	40,00%	60,00%
Nombre de logements	10	14
Surface unitaire moyenne par logements (en m²/logt)	700	350
Surface totale en ha	0,7	0,50
Besoin Foncier théorique : 1,18 ha		
Augmentation de 50% du besoin foncier théorique pour répondre aux besoins des autres activités urbaines et prendre en compte la fluidité du marché (SCoT)	1,5	
Besoin foncier affiché	1,8 ha	

Spatialiser le développement

- ✓ Donner la priorité aux secteurs suffisamment équipés (assainissement, pluviales, communications électroniques,) hors zones à fortes contraintes (risques naturels, risques de pollutions ou de nuisances), afin de rentabiliser au mieux les réseaux existants
- ✓ Favoriser le développement **sur le centre bourg** où se trouvent l'essentiel des équipements et services afin de limiter les déplacements motorisés
- ✓ Donner la priorité à la densification des espaces interstitiels dans le périmètre bâti actuel avant tout projet d'extension de l'urbanisation, recentrer les projets d'extension en continuité de l'urbanisation existante

Les stratégies de développement sur le centre-bourg de La Flachère

-  Périmètre actuellement urbanisé
-  Constructions existantes ou accordées non cadastrées
-  Bâtiments agricoles et périmètre de réciprocité
-  Espace agricole à préserver sur l'Est et le Sud
-  Limite des risques engendrant l'inconstructibilité (sauf occupations et utilisations du sol spécifiques)
-  Poches de densification
-  Poches d'extension
-  Secteurs à équiper en vu d'un développement
-  Potentiel éventuel d'extension à plus long terme (Au-delà de 12 ans)

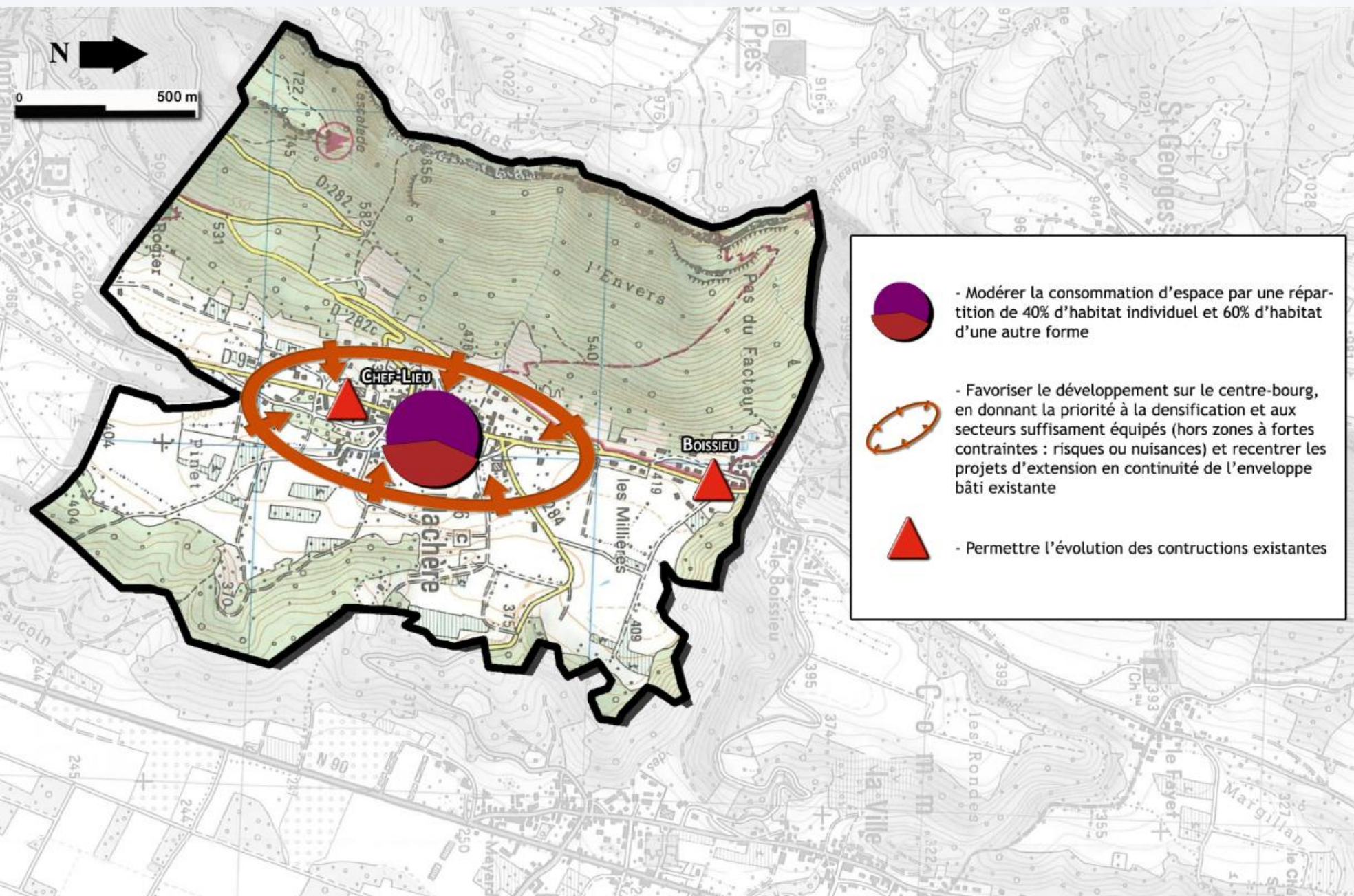


Permettre l'évolution des constructions existantes

- ✓ Faciliter l'évolution du patrimoine bâti patrimoine existant pouvant être réhabilité (dans le respect de l'intérêt architectural des bâtiments) afin de favoriser les travaux de miss aux normes de confort, de sécurité et d'accessibilité, et, de permettre les installations et la mise en œuvre de matériaux de performance énergétique

Faciliter la gestion communale

- ✓ Hiérarchiser les zones par un classement adapté en fonction de leur niveau de desserte (réseaux divers et voirie) et de l'enjeu qu'elles présentent dans le développement
- ✓ Anticiper sur le long terme en prévoyant une desserte suffisante pour le développement potentiel ultérieur de l'urbanisation (voirie, réseaux divers)
- ✓ Prévoir un financement suffisant de l'aménagement par la mise en place d'une fiscalité adaptée en fonction des caractéristiques de chaque secteur





***RENFORCER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE
DU TERRITOIRE***

Maintenir l'identité rurale du territoire

Pérenniser l'activité agricole

- ✓ Préserver les grands espaces agricoles homogènes en privilégiant la densité plutôt que l'étalement des zones urbanisables, en évitant le développement de l'urbanisation sur les secteurs connaissant déjà du mitage
- ✓ Evaluer les enjeux des terres agricoles à proximité immédiate des espaces bâtis et fixer des limites strictes d'urbanisation
- ✓ Au-delà des périmètres de réciprocité, prendre en compte les contraintes entre activité agricole et secteurs d'habitat, à la fois pour le fonctionnement de l'exploitation et pour le confort des habitants, pour définir des règles d'évolution du bâti existant adaptées à la situation
- ✓ Cibler les constructions isolées à vocation autre qu'agricole, présentes sur les espaces concernés, afin d'en déterminer les possibilités d'évolution, dans la mesure où cela ne pénalisera pas l'activité agricole environnante

Favoriser la diversité économique

Permettre l'implantation d'activités artisanales et commerciales

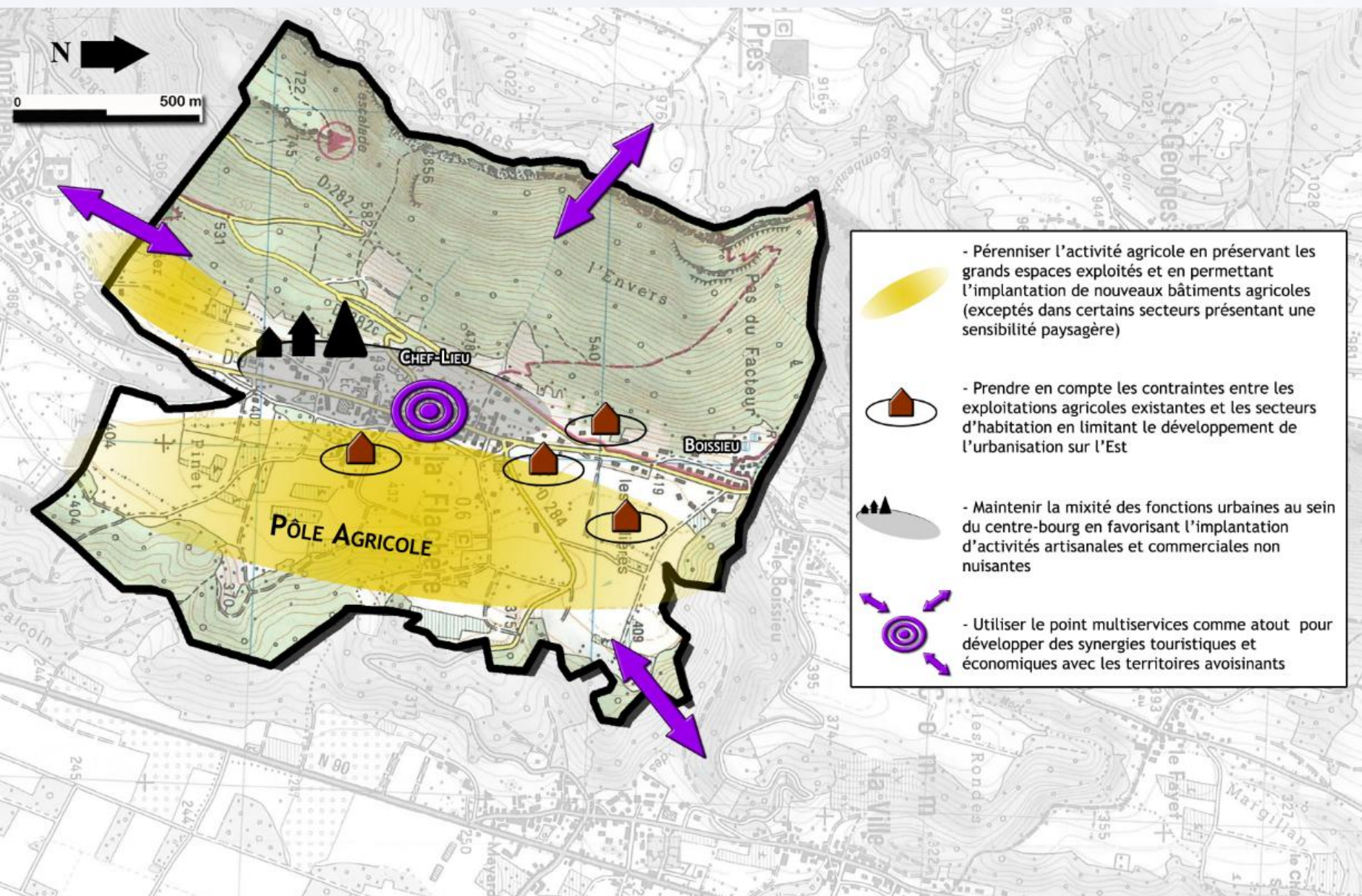
- ✓ Permettre une mixité des fonctions urbaines au sein du chef-lieu en autorisant l'implantation d'activités à caractère artisanal et commercial dans la mesure où elles se révèlent non nuisantes pour l'habitat situé à proximité, sources d'animation et de services supplémentaires à la population

Favoriser la fréquentation du territoire

- ✓ En préservant notamment le paysage qui joue sur son attraction

Développer des synergies avec les territoires voisins

- ✓ Profiter de l'opportunité des projets touristiques et de loisirs des communes avoisinantes, pour renforcer la rentabilité des structures en place et, notamment, du point multiservices





***PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT
RESPECTUEUX ET DURABLE DU TERRITOIRE***

Assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles

- ✓ Préférer la densification dans les périmètres bâtis existants avant toute extension de l'urbanisation
- ✓ Dimensionner les projets d'extension de l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs de développement et d'accueil de population, dans le prolongement immédiat des hameaux existants
- ✓ Evaluer l'intérêt et les enjeux des espaces à dominante naturelle et agricole à proximité immédiate des périmètres bâtis afin d'affiner de manière cohérente les limites d'urbanisation
- ✓ Eviter le développement des groupements bâtis isolés et la propagation du mitage sur les espaces à vocation principale agricole ou à caractère naturel ; cibler les constructions ou groupements bâtis isolés, quelle que soit leur vocation, et déterminer leur évolution possible en fonction de leur caractère et de l'environnement proche

Affirmer l'identité des deux entités urbaines : le bourg de la Flachère et le hameau du Boissieu

- ✓ Maintenir une coupure verte (naturelle et/ou agricole) entre le village de la Flachère et le hameau de Boissieu afin de préserver leur identité propre
- ✓ Cadrer l'évolution des constructions existantes en prenant en compte leur vocation (agricole ou habitat) et l'environnement dans lequel elles se situent (vocation)

Maintenir l'ouverture des paysages

- ✓ Préserver l'activité agricole, garante de l'ouverture des paysages
 - Déterminer les secteurs à enjeux nécessaires aux différentes structures, permettre l'implantation de nouveaux bâtiments à vocation agricole
 - Prendre en compte les dessertes agricoles existantes lors des projets d'urbanisation
- ✓ Favoriser l'insertion paysagère des nouveaux bâtis agricoles et cibler les secteurs sensibles, dans la perception globale du paysage, où leur implantation ne serait pas possible

Valoriser le paysage urbain

Inciter à la qualité du paysage urbain

- ✓ Favoriser l'accroche paysagère des futurs secteurs de densification ou d'extension par la prise en compte de la structure urbaine environnante, des volumes bâtis et de la typologie des constructions existantes, en veillant à ne pas pénaliser l'innovation architecturale
- ✓ Prendre en compte la topographie et la configuration des terrains dans les choix d'urbanisation, et plus globalement, l'impact que pourrait avoir le développement dans le paysage
- ✓ Dans un contexte à dominante rurale, veiller à maintenir les espaces libres, en évitant notamment l'implantation de haies continues et monospécifiques en limite de propriété, qui ont tendance à fermer le paysage

Améliorer le cadre de vie par la qualité des espaces publics

- ✓ Valoriser l'entrée Sud du bourg par le réaménagement du parking, par la création d'un espace vert à proximité de l'école

Prévention des risques naturels et de pollution

Prendre en compte les risques naturels dans la gestion de l'urbanisation

- ✓ Permettre l'entretien des espaces boisés qui se fait déjà actuellement sur le versant et aux abords des ruisseaux en évitant le classement en Espaces Boisés Classés
- ✓ Engager des mesures préventives vis-à-vis de l'urbanisation (blocage ou prescriptions particulières)

Prévenir des risques de pollution

- ✓ Favoriser le développement sur les secteurs équipés en assainissement collectif
- ✓ Interdire toutes nouvelles constructions sur les périmètres de captage de la Buissière
- ✓ Poursuivre les travaux d'assainissement pour les constructions existantes
- ✓ Profiter de la révision du schéma directeur d'assainissement pour mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales
- ✓ Veiller à éviter la pollution électromagnétique à proximité des zones urbaines

Préserver la qualité environnementale du territoire

Maintenir les corridors biologiques

- ✓ Prendre en compte les trames vertes et bleues définies dans les documents supracommunaux, et notamment le SCoT de la RUG
- ✓ Eviter toute nouvelle construction entre le bourg de la Flachère et le hameau de Boissieu pour maintenir un passage pour la faune
- ✓ Repérer les boisements et haies faisant office de corridors, ou qui apportent un intérêt identitaire/paysager, comme le bois situé à l'entrée sud de la commune
- ✓ Réglementer les clôtures (milieu urbanisé ou agricole) de manière à préserver un paysage ouvert ou à maintenir des passages pour la faune. Eviter les haies d'espèces végétales monospécifiques.

A l'échelle de l'habitat

- ✓ Inciter pour toutes constructions au niveau des pièces réglementaires du PLU (règlement et/ou des OAP), l'utilisation de matériaux ou techniques découlant d'une démarche environnementale, ou d'énergies renouvelables
- ✓ Inciter aux techniques de récupération des eaux sur parcelle

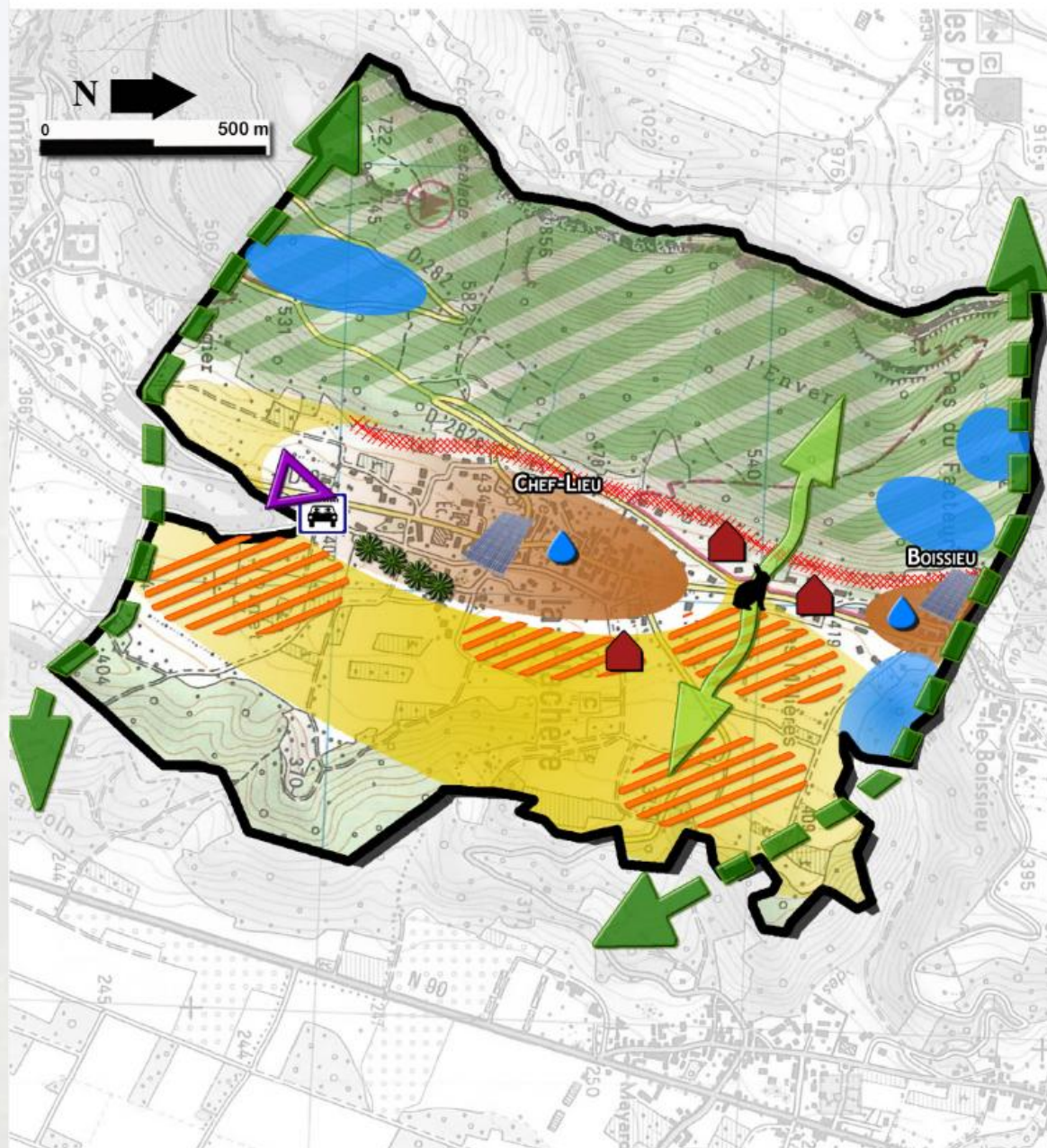
Modérer la consommation d'eau

- ✓ Inciter à un usage économe de l'eau : donner l'exemple en installant des compteurs et diminuant périodiquement le débit d'eau des bassins

Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture :

- ✓ En favorisant l'urbanisation au niveau du bourg de la Flachère, disposant des principaux équipements et services, limitant ainsi les déplacements motorisés depuis les secteurs d'habitat
- ✓ Aménager des cheminements piétons sécurisés :
 - entre centre bourg et salle des fêtes
 - entre le Boissieu et salle des fêtes
- ✓ Matérialiser une aire de covoiturage pour inciter à cette pratique sur le territoire

**Sensibiliser,
tant pour des
raisons
économiques
qu'écologiques**



A. Valoriser les qualités paysagères du territoire

-  - Affirmer l'identité des deux entités urbaines, en valorisant la qualité du paysage urbain, et en maintenant une coupure verte entre les deux
-  - Cibler les constructions ou groupements isolés afin d'en déterminer leur évolution possible en fonction de l'environnement proche, des nuisances et risques
-  - Préserver l'activité agricole, garante de l'ouverture des paysages
-  - Cibler les secteurs sensibles en matière de paysage, afin d'y interdire toutes nouvelles constructions, même à vocation agricole
-  - Valoriser l'entrée Sud du centre-bourg

B. Prendre en compte la sensibilité de certains secteurs

-  - Repérer les boisements apportant un intérêt identitaire et/ou participant au cadre de vie des habitants
-  - Se prémunir des risques naturels en limitant l'urbanisation sur l'amont des villages
-  - Protéger les sources et notamment le périmètre de captage de La Buissière
-  - Prendre en compte les trames vertes et bleues présentes au SCoT de la RUG
-  - Maintenir une coupure verte pour la faune entre le bourg de la Flachère et le Boissieu

C. Sensibiliser au développement durable

-  - Inciter pour les constructions à la prise en compte du développement durable à l'échelle de l'habitat
-  - Donner l'exemple en limitant l'écoulement des bassins pour inciter à un usage économe de l'eau
-  - Prévoir une aire de co-voiturage pour inciter à cette pratique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit se fixer des objectifs en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement :

Les objectifs quantitatifs

- ✓ Un rythme de construction inférieur à ce qui s'est produit ces 10 dernières années sur le territoire : **2 logements/an** en moyenne (sur les bases des orientations du Plan Local d'Habitat du Grésivaudan)
- ✓ Une diversification typologique du parc de logements futurs, avec une part majoritaire de logements d'une autre forme qu'individuelle, moins consommatrice d'espaces (basée sur les orientations du SCoT de la RUG) :
 - **60 % de logements d'une autre forme**
 - **40 % de logements individuels**
- ✓ Une densité de l'urbanisation plus ambitieuse, basée sur les orientations du SCoT de la RUG :
 - **350 m²/logement d'une autre forme**
 - **700 m²/logement individuel**
- ✓ Une enveloppe constructible en cohérence avec les objectifs cités ci-dessus, qui sera limitée à **1,8 ha**
- ✓ **Un objectif de modération la consommation de l'espace de - 9,3 %** (sans intégration de la rétention foncière) par rapport aux 12 dernières années

Les objectifs qualitatifs

- ✓ Un **recentrage des projets d'urbanisation sur le centre-bourg** de La Flachère, qui dispose des principaux équipements et services du territoire
- ✓ Une **priorité donnée à la densification des espaces interstitiels dans le périmètre bâti** actuel (dents creuses et espaces bâtis supérieurs à 3000 m², pouvant être morcelés)
- ✓ Des **projets d'extension de l'urbanisation de taille modérée, en continuité de l'urbanisation existante**, évitant ainsi l'éparpillement des constructions sur le territoire
- ✓ Une **coupure verte entre le hameau du Boissieu et le centre-bourg**, visant à stopper le processus de mitage entre ces deux entités urbaines
- ✓ Une **préservation des grands espaces agricoles**, notamment à l'Est du territoire, en fixant des limites strictes d'urbanisation