

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Commune de
SAINT-JUST CHALEYSSIN

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la révision n°1 du PLU
en date du 3 mars 2023.

Le Maire,
Isabelle HUGOU
Pour le Maire empêché, le 1^{er} adjoint,
Michel CARLES



St Just Chaleyssin



Suite aux lois Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014, des évolutions, notamment du code de l'urbanisme s'opèrent. Deux articles fondamentaux sont rappelés ci-après en préambule du Projet de la Commune.

Le Code de l'Urbanisme énonce comme principe de base que *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, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- 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.

8° La promotion du principe de conception universelle pour **une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie** dans les zones urbaines et rurales. »

Le Code de l'Urbanisme précise également 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 la commune.

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

Les plans locaux d'urbanisme tiennent compte également du contexte réglementaire des Communes et doivent se rendre compatibles avec les documents qui leur sont supérieurs, notamment les Schémas de Cohérence Territoriaux devenus documents stratégiques de référence depuis la loi Grenelle 2.

Orientation n° 1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité, respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager

➤ *Assurer un développement respectueux de son patrimoine et de son environnement naturel et paysager*

- **stopper la dispersion de l'habitat** au sein du territoire par une **organisation urbaine cohérente** dans le centre-village,
- **mettre en œuvre le projet de développement du centre-village** : conditionner l'urbanisation à une définition prenant en compte les problématiques de desserte (viaire et réseaux), de fonctionnement urbain (proximité des équipements, commerces et services) et de diversification de l'habitat,
- **fixer des limites claires au développement urbain** afin de protéger les sites naturels à enjeux (versants boisés des vallées et secteur humide du Marais), tout comme les espaces agro-naturels ordinaires valorisant les franges urbaines et l'identité du village rural de Saint-Just Chaleyssin,
- **gérer les zones agglomérées de faible densité (zones pavillonnaires) en dehors du centre-bourg,**



- prendre en compte les questions d'assainissement, de protection des captages en eau potable et de risques naturels,
- **préserver le cadre paysager** perceptible sur l'ensemble des secteurs naturels et urbains,
- **prendre en compte les abords** de la Chapelle Saint-Just figurant en tant que Monument Historique inscrit,
- favoriser un développement **respectueux des caractéristiques patrimoniales**.
- Poursuivre **la protection et la mise en valeur du cœur du village**, les opérations d'embellissement des espaces publics :
 - améliorer les **entrées du village** et surtout les rendre plus lisibles aux abords de la route du Concordat : le traitement des entrées du village est une préoccupation qui doit conduire à des aménagements plus qualitatifs et plus sécuritaire pour les piétons (trottoirs, aménagements des bordures depuis Luzinay, ralentisseurs...), à l'image du projet en cours sur la rue du 8 mai 1945,
 - aménager les **espaces publics conviviaux** autour des différents lieux de vie de la commune où sont concentrés les commerces, les équipements et les activités diverses,
 - veiller à **uniformiser les couleurs de façades et de murs de clôtures** des nouvelles constructions et sur tout projet de rénovation,
 - **harmoniser les hauteurs de projets** aux hauteurs environnantes (cohérence du **tissu urbain**) afin de limiter les points d'appel visuel.



➤ ***conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges autour d'une polarité renforcée d'équipements et services de proximité, et inscrit dans un écrin vert***

- **assurer d'ici à fin 2032** (période 2023-2032, soit 10 ans à partir de l'approbation de la révision, **la production d'environ 120 logements**, hors résidence Séniors qui pourrait compter une quarantaine d'hébergements ou de logements supplémentaires, **soit une centaine de ménages accueillie au sein d'une opération** d'ensemble (définie à partir de l'ancien siège d'exploitation agricole désaffecté et du secteur compris à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945 et au Nord de la route du Concordat).

Cet objectif de développement est cohérent avec les capacités d'accueil, organisé et recentré sur le cœur de Village pour bénéficier de la proximité immédiate des équipements, services et commerces, assumant l'objectif d'un cadre de vie privilégié.

Quatre secteurs présentent des enjeux forts à plus long terme pour le confortement du centre-village tels qu'illustrés sur le schéma ci-après. Ils constituent **deux périmètres de réflexion globale articulés autour de l'opération prioritaire du centre-village**. Un premier périmètre regroupe le foncier bâti **en partie Nord du village**, avec deux secteurs (de part et d'autre de la rue du Bicentenaire, à l'Ouest de l'axe formé par la rue du 11 mars 1962 et la rue du 8 mai 1945) ; le potentiel foncier mobilisable est significatif à l'échelle du bourg.

Un second périmètre se dessine **au Sud de la route du Concordat** avec deux secteurs distincts de part et d'autre de la route du stade.

Tout projet de renouvellement urbain ou de densification au sein de ces secteurs devra prendre en compte la poursuite à terme de la requalification du centre-bourg et de sa densification maîtrisée et harmonieuse, mais aussi des besoins d'espaces publics dimensionnés en cohérence avec la nouvelle densité urbaine (voirie, stationnement, traitement paysager, etc).

- **proposer une offre de logements pour tous :**
 - une offre d'habitat diversifiée (logements de 2 à 4 pièces) pour répondre aux attentes de tous les profils de ménages : jeunes couples sans enfant, familles nombreuses, personnes seules, personnes âgées.

Un projet de résidence seniors est envisagé avec la construction d'une quarantaine de logements adaptés (accessibles aux personnes à mobilité réduite). Il permettrait notamment aux habitants éloignés du centre-village, devenus âgés, de se rapprocher du centre, conjointement à l'opportunité donnée aux jeunes de rester sur la commune et de devenir primo-accédants.

- une mixité sociale avec une mixité des modes d'occupation (accession et location) en passant par la programmation d'au moins 10 % de logements locatifs sociaux,
- **favoriser une mixité des fonctions au centre-bourg et faciliter le développement des commerces et services existants**, notamment avec le renforcement de l'offre commerciale et l'accueil d'un espace de coworking. Ainsi, dans le cadre d'une opération de logements du cœur de bourg, des surfaces pourraient être réservées pour la relocalisation d'un artisan-commerçant ayant besoin de davantage de surface (libérant un local pour l'extension d'un commerce mitoyen ou autre) ou l'installation d'un nouveau commerce, mais aussi pour un espace de bureaux ou pour des professions libérales.

La Commune souhaite promouvoir, mais également répondre à l'évolution actuelle des modes de travail et à l'émergence de nouveaux métiers (freelance, auto-entrepreneurs, développement du télétravail, ...) dans le bourg, et plus généralement sur son territoire.

Les activités artisanales également peuvent être créées ou confortées si elles sont compatibles avec les zones habitées.

- **répondre aux besoins de la population actuelle et future**, en adéquation avec la structure du Village, et plus particulièrement les équipements existants et la capacité de la Collectivité pour leur maintien,

- **améliorer et sécuriser les déplacements doux** ou actifs (à pied ou à vélo) **en centre-bourg prioritairement**, parallèlement aux aménagements vers les équipements sportifs et autres quartiers proches du centre,

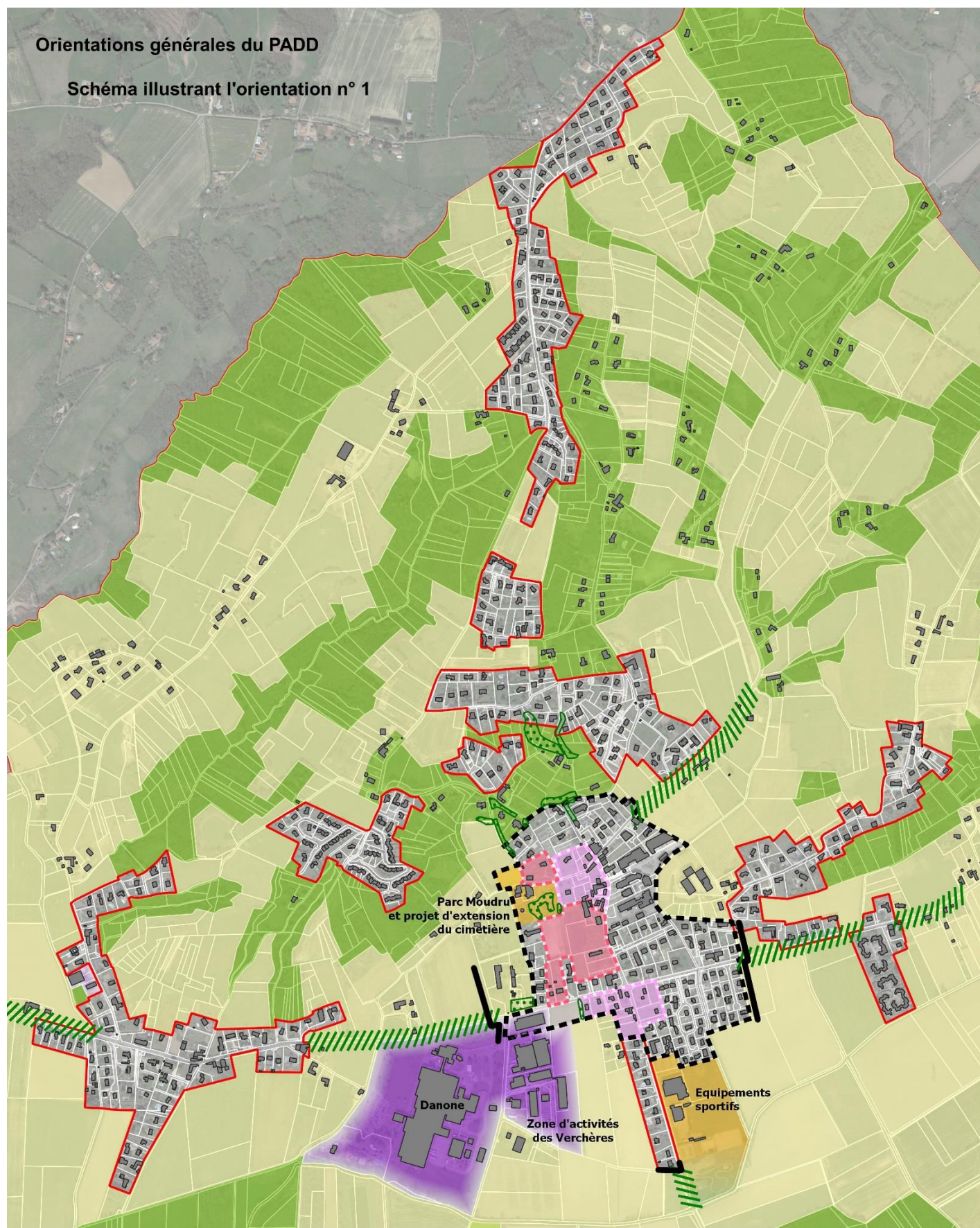
Le parc Moudru notamment pourrait être davantage mis en valeur et connecté au centre-village en trouvant une ouverture sur la rue du 8 mai 1945.



- **imposer des préconisations architecturales, urbaines et paysagères** pour les futures opérations (constructions plus contemporaines, bâtiments économes en énergie, transitions architecturales, insertion paysagère, finitions qualitatives notamment pour les enduits...),
 - **fixer des objectifs chiffrés de réhabilitation de logements**, avec un taux minimum de renouvellement du parc ancien autour de 10 %, en cohérence avec les objectifs du SCOT Nord-Isère et du PLH élaboré par la communauté de communes.
 - **préserver le patrimoine végétal très identitaire du centre-village, notamment dans sa partie historique et dans des secteurs marqués par des aléas naturels**, lié à la présence de talus arborés structurant le paysage, de haies et d'arbres dans des parcs anciens, mais également dans des propriétés bâties plus récentes ayant conservé des sujets existants ou dans lesquelles ont été plantées des arbres et arbustes d'ornement.
- ***arrêter le développement de nouveaux logements dans les hameaux pour les recentrer au bourg, fort du bilan des dix dernières années et des incidences sur les voiries et réseaux en particulier.***

Orientations générales du PADD

Schéma illustrant l'orientation n° 1



- | | |
|--|--|
| Enveloppe du Centre-Bourg | Secteur d'équipements publics |
| Secteur de projet (à 10 ans) | Limite intangible de l'urbanisation linéaire |
| Secteur à enjeux (préservation du potentiel pour une opération d'ensemble pouvant être débloquée par sous-secteur) | Zone Agricole (A) ou Naturelle (N) |
| Secteurs déjà bâti (Gestion du bâti existant : pas de nouveaux logements) | Préservation d'un espace non construit et végétal ou naturel |
| Secteur d'activités économiques | Élément naturel à préserver (arbre, haies, ...) |

Orientation n° 2 : Favoriser le développement des activités

- **pérenniser les étendues agricoles** et afficher clairement la vocation des sites et territoires agricoles,



- **conforter l'armature commerciale existante du centre-village** et permettre son extension, en veillant à la limitation des évolutions sur la zone artisanale,
- **maintenir les activités industrielles et assurer leur pérennité** dans les zones d'activités actuelles en préservant le foncier nécessaire à leurs développements respectifs ou à l'implantation d'activités complémentaires.



Orientation n° 3 : Améliorer les équipements et infrastructures

➤ compléter l'offre d'équipements et sécuriser l'accès aux équipements existants

- conforter le développement récent des équipements et services (maison médicale et augmentation des possibilités d'accueil de l'école),
- développer les équipements de superstructure sur le complexe sportif, culturel et de loisirs actuels et améliorer les accès et la visibilité de ces équipements.

➤ améliorer et sécuriser l'ensemble des modes de déplacement

- améliorer les liaisons piétonnes dans le centre ancien (trottoirs et passages plus confortables) et avec celui-ci depuis les hameaux les plus proches, en particulier avec Le Larpin où un cheminement est à rechercher en dehors de la route du Corbet, pour un meilleur accès aux équipements collectifs existants et à venir, ainsi que vers le gymnase, en engageant un traitement sécuritaire et qualitatif du carrefour RD 36,
- prendre en compte les itinéraires piétons et VTT, sur la base de l'organisation déjà prévue par la Communauté de communes,
- décliner l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans la planification urbaine et à prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite,
- examiner chaque nouveau projet afin que les besoins en stationnement soient satisfaits,
- développer les communications numériques pour les entreprises et pour la population afin de faciliter le télétravail et les nouveaux modes de travail (projet d'espace de coworking), et d'améliorer l'accès au numérique, notamment par le chantier de développement de la fibre optique porté par le Département de l'Isère (avec un objectif d'éligibilité à la fibre de 98 % des foyers et entreprises d'ici 2024).

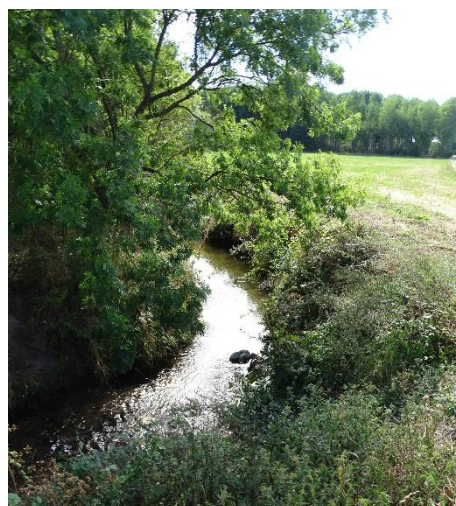


Orientation n° 4 : Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites les plus sensibles aux phénomènes naturels et aux risques technologiques

- Prendre en compte **les phénomènes naturels et aléas** identifiés à la carte des aléas de février 2015 et validé par délibération n° 2015-01 du Conseil municipal notamment :

- les crues rapides des rivières (et en particulier la rivière Sévenne),
- les crues des torrents et des ruisseaux torrentiels,
- les inondations de plaine ou de pied de versant,
- les ravinements et ruissellements sur les versants nord et sud,
- les mouvements de terrain (glissements de terrain ou effondrements),

et assurer leur traduction réglementaire au regard du risque susceptible d'être engendré.



- préserver **les versants boisés et le réseau bocager, ainsi que les secteurs sensibles en matière d'environnement** (zones humides, prairies sèches, secteurs pentus,...) **et de pratique agricole.**



- prendre en considération les risques technologiques aux abords **des canalisations de transport souterrain** (pipelines et oléoducs) et à proximité des lignes à haute et très haute tension.

Orientation n° 5 : Préserver les zones agricoles

- **maintenir la vocation agricole de la commune** : surface importante au PLU en zone agricole stricte, permettant de conserver un ensemble cohérent et des conditions optimales pour les exploitations en activité et dans l'hypothèse d'un développement nouveau de la profession (production de produits spécialisés, maraîchage, élevage de chevaux...),



- **encourager des méthodes d'exploitation** prenant en compte les phénomènes et enjeux naturels de la commune : garder les haies naturelles...,
- **reconquérir ponctuellement le bâti agricole** ancien ayant perdu sa fonction originelle, en autorisant des changements d'affectation à condition d'une desserte suffisante en matière de réseaux.

Orientation n° 6 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune, ainsi que les ressources naturelles

- **protéger les espaces naturels remarquables** de la commune (ZNIEFF notamment identifiées au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) en tant que réservoir de biodiversité, la "carrière" en arrière du centre bourg constituant notamment un habitat pour le guêpier d'Europe, les versants boisés, les pelouses sèches, les zones humides...), et les zones à enjeu paysager (les espaces limitrophes à la chapelle de Saint-Just qui bénéficient d'un cadre paysager de qualité),



- **préserver les étendues agro-naturelles de la commune** qui assurent la diversité des habitats nécessaires au maintien de la biodiversité floristique et faunistique communale (notamment la combe de Chante-Merle),



- **intégrer les délimitations des zones humides** identifiées sur le territoire communal **et assurer ainsi leur préservation** (zone humide de La Sévenne, de Fontanil et de Saint-Just). Les combes qui rythment le relief au Nord et au Sud du territoire constituent des espaces à enjeu certain de la commune.

- **préserver et conforter les étendues boisées** du territoire en les inscrivant en Espace Boisé Classé (EBC) et valoriser **le réseau bocager** en les identifiant en tant qu'Elément Remarquable du Paysage (ERP).
- **garantir les continuités naturelles** (trames vertes et bleues) par l'affirmation des coupures vertes et des continuités écologiques qui constituent des enjeux majeurs pour Saint-Just-Chaleyssin au regard de la conservation de la biodiversité et de la valorisation paysagère du territoire.
- **veiller à conserver** entre les espaces bâtis des "respirations" notamment le long de la RD 36 afin d'éviter le développement linéaire de l'urbanisation le long de cette infrastructure routière.



- **maintenir et/ou restaurer les fonctionnalités le long de la Sévenne**, en accord avec les actions figurant au contrat de rivière des 4 vallées : action B1 "Préserver et entretenir les fonctionnalités des milieux aquatiques".
- **protéger les deux masses d'eau souterraines** "Alluvions des vallées de Vienne" et la "Nappe de la molasse miocène du bas Dauphiné entre les vallées de l'Ozon et la Drôme" identifiées au S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée comme des ressources majeures d'enjeu départemental à régional à préserver pour l'alimentation en eau potable, et, faisant l'objet d'actions du Contrat de rivière des 4 vallées visant à "optimiser l'utilisation de la ressource" dans l'objectif de la pérenniser.
- **assurer la protection** de l'aire d'alimentation du captage en eau potable de l'usine Danone vis-à-vis du développement urbain programmé par le respect des règles associées aux différents périmètres de protection et des dispositions spécifiques,
- veiller à garantir la préservation des enjeux qualitatifs et quantitatifs sur le bassin versant de la Sévenne couvert par le **contrat de rivière des 4 vallées**, dont le suivi et la coordination des actions sont portés par le SIRRA (Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval).

Orientation n° 7 : Fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

- **contenir l'étalement urbain** et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement.

Certaines orientations retenues rejoignent un objectif commun et global, celui de contenir l'étalement urbain et d'assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement.

En effet, les objectifs, énoncés ci-avant, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain visent à une réduction significative des besoins en foncier pour l'habitat.

Ainsi, le projet prévoit une opération principale en centre-bourg représentant au total un foncier de 3 hectares environ. Cependant, ce tènement présente des terrains déjà bâtis et artificialisés. Les espaces aménageables représentent environ **2 hectares**.

Un deuxième secteur stratégique est défini, permettant d'encadrer un projet privé de division foncière (0,5 hectare au total pour **0,20 hectare aménageable** environ) au Nord du Parc Moudru pour l'aménagement de 4 logements maximum (y compris l'existant).

Les secteurs stratégiques envisagés à plus long terme présentent également des capacités non négligeables. Ainsi, le potentiel de densification (divisions) est estimé à 0,62 hectare pour le secteur Nord. Le secteur plus au Sud présente un potentiel de 0,50 hectare (potentiel de densification et dent creuse). Soit au total environ **1,12 hectare** identifié sur ces secteurs stratégiques.

Enfin, les dernières surfaces en capacité sont très restreintes (seulement quatre possibilités de division identifiées, représentant **0,39 hectare au total**).

On peut ainsi estimer le besoin en foncier pour les 10 années à venir à environ **3,75 hectares pour environ 100 à 110 logements**, plus une résidence seniors d'environ 40 logements (soit une densité moyenne de 26 à 29 logements par hectare).

En comparaison, la production de nouveaux logements depuis le 1^{er} janvier 2016 (l'approbation du PLU datant de mars 2016) s'élève à 146 logements pour 6,4 hectares consommés (y compris par division parcellaire), soit une densité moyenne de près de 23 logements par hectare.

- **réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement**, c'est-à-dire augmenter la densité globale de logements par hectare, par l'optimisation du foncier compris dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

- **maintenir au maximum l'urbanisation dans ses emprises actuelles** afin de préserver les espaces agricoles et naturels, sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie du territoire :
 - en densifiant le centre-village sur du foncier libre et par renouvellement urbain, avec une opération d'aménagement principale en cœur du bourg assurant une mixité des fonctions, et en le confortant ponctuellement en tant que de besoin sur deux secteurs limités dans la partie Sud route du Concordat,



- en développant des formes d'habitat plus économes en espaces, rejoignant le principe de diversifier l'offre de logements pour davantage de mixité sociale.



- **optimiser la capacité des équipements publics**, en adéquation avec la croissance démographique. Aucune consommation foncière pour les équipements publics n'a été identifiée depuis l'approbation du PLU.

Pour les 10 prochaines années, dans un objectif d'optimisation des équipements, la commune envisage une extension du cimetière, ainsi que l'aménagement de plusieurs espaces de stationnements et l'élargissement de certaines voies (afin d'aménager des liaisons modes doux notamment). Ces projets sont identifiés par des emplacements réservés, pour la plupart sur des terrains déjà artificialisés.

Des réflexions sont également en cours concernant l'extension du groupe scolaire et des bureaux de la mairie, sur des espaces déjà artificialisés, sans consommation foncière supplémentaire.

Toutefois, certains de ces projets seront à l'origine d'une consommation d'espaces non artificialisés, notamment l'extension du cimetière, l'élargissement d'une partie de la rue du Bicentenaire et le projet de parking à l'Est du centre-village, représentant au total une surface de 0,5 hectare environ.

- **optimiser le foncier des secteurs destinés aux activités économiques**

Depuis l'approbation du PLU, la consommation foncière pour les activités économiques peut être estimée à un peu plus de 3 000 m².

Le PLU révisé prévoit deux zones d'urbanisation future à vocation d'activités (déjà envisagée dans le PLU approuvé en 2016), permettant le développement des activités économiques sur la commune. Ces deux secteurs représentent au total 1,06 hectare.