

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Commune de
CHANDON (42)



Plan local d'urbanisme :

- Prescription du Plan Local d'Urbanisme par délibération en Conseil municipal du 10 Janvier 2012, et complétée par la délibération du 23 Octobre 2012
 - Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Août 2016
 - Approbation du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 04 Juillet 2017
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 04 Juillet 2017*



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Chandon a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 10 Janvier 2012, complétée par la délibération du 23 Octobre 2012.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique qui vient en appui du règlement et du plan de zonage : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le code de l'urbanisme précise à son article L.151-5, que le projet d'aménagement et de développement durable « 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 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme (à horizon 2022). C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics, et prescriptions des documents de portée supérieure), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager. Il s'inscrit en cohérence avec les objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territorial du Bassin de vie du Sornin.

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe des sols,
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population,
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le PADD présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation...

LE PROJET DE TERRITOIRE

Le projet communal sera mené dans le respect des principes du développement durable.

Les orientations retenues :

- **Proposer un développement équilibré, tout en préservant le cadre de vie du territoire**
- **Conforter le développement sur le tissu urbain organisé autour de la Croix Leigne et du Pont de pierre**
- **Préserver le caractère rural de la vallée du Chandonnet et mettre en valeur ses ressources**

PROPOSER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, TOUT EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE

ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT, EN S'INSCRIVANT DANS UNE DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

Envisager une croissance démographique maîtrisée

La commune de Chandon connaît une certaine attractivité démographique ces dernières années, avec une croissance de l'ordre de +0.5% par an, ces dix dernières années.

Afin de s'inscrire dans une logique de développement intercommunal, privilégiant le développement sur les centralités telles que Charlieu, la commune de Chandon souhaite ralentir légèrement son rythme de croissance, de l'ordre de +0.3% par an, et s'inscrire ainsi en cohérence avec les objectifs du SCOT.

L'objectif est de permettre le renouvellement de la population, de manière à anticiper le vieillissement d'une partie de la population et à pérenniser les équipements existants.

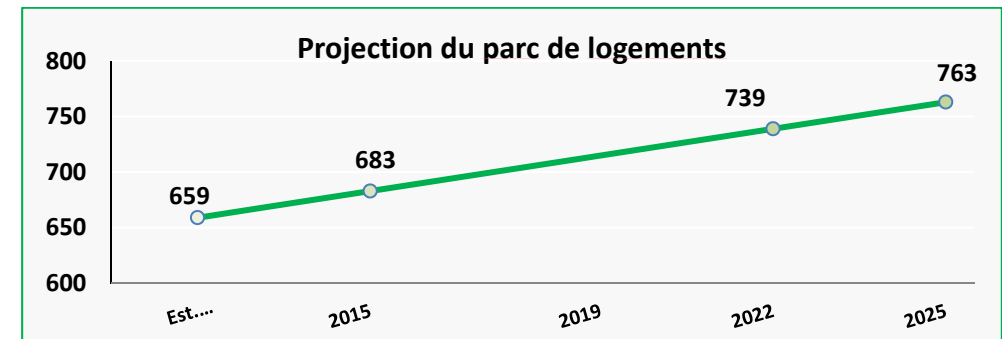
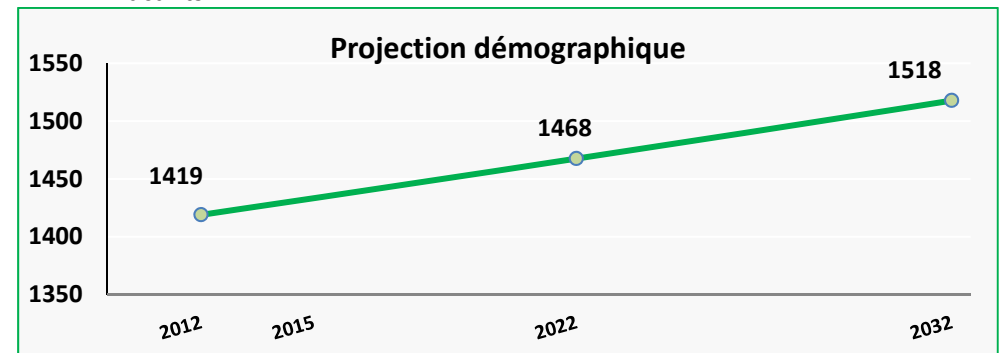
Il s'agit également d'accueillir de nouveaux habitants, pour maintenir les équipements existants, et éviter de devenir une commune dortoir.

Réaliser une production de logements maîtrisée et échelonnée

Dans le but de répondre aux objectifs démographiques, tout en proposant un développement économe de l'espace, la commune de Chandon prévoit une dynamique de :

- 8 logements supplémentaires par an
- Environ 15% minimum de la production de logements, dans le parc de logements existants, sous forme de réhabilitations, notamment sur le

tissu ancien du Pont de Pierre ; ou de remise sur le marché de logements vacants.



Un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain:

L'analyse de la consommation foncière réalisée dans le cadre du diagnostic a mis en évidence une dynamique de consommation d'un peu plus d'un hectare par an, pour la consommation résidentielle. L'objectif est de s'orienter vers une dynamique en dessous de 0.5 ha par an. Pour cela, l'objectif de la commune est de s'orienter vers une densité moyenne globale de l'ordre de 20 logements à l'hectare, et une enveloppe foncière de l'ordre de 3.5 ha d'ici 2022, pour l'habitat.

PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

La commune de Chandon bénéficie d'un cadre rural organisé autour de vallons et d'espaces naturels remarquables.

Elle recense notamment une trame bleue importante, organisée autour du Sornin et du Chandonnet.

Elle compte également une véritable trame verte constituée par des boisements, qui permettent d'assurer le maintien des continuités écologiques.

Cette trame verte et bleue, qui participe au cadre de vie du territoire et à son attractivité, sera préservée.

Préserver le réseau hydrographique

Dans le prolongement des actions intercommunales mises en place, notamment dans le cadre du contrat de rivière du Sornin, la commune souhaite :

- Protéger la trame bleue, autour du Sornin et du Chandonnet.

Les deux principaux cours d'eau du territoire représentent des continuités aquatiques à enjeux stratégiques, à maintenir et préserver.

Il s'agit également de préserver les abords et les ripisylves de l'ensemble des cours d'eau du territoire, de manière à préserver la qualité des cours d'eau.

- Préserver les zones et secteurs humides

La commune souhaite identifier et préserver les principaux secteurs et zones humides, jouant des rôles écologiques et environnementaux importants dans

l'organisation territoriale. Elle travaillera pour cela en collaboration avec le SYMISOA.

- Préserver la ressource en eau

La commune accueille des périmètres de captage, entre la RD4 et la limite communale avec Charlieu. L'objectif est de préserver la zone de captage.

Préserver la trame verte et le maintien des continuités écologiques

La commune souhaite assurer le maintien des continuités écologiques, en préservant les ressources naturelles du territoire :

- Protéger les principaux boisements du territoire
- Préserver l'espace de nature ordinaire présent sur la partie Sud-est du territoire
- Préserver la qualité du vallon de la vallée du Chandonnet, participant fortement à l'identité du territoire

Limitier les émissions de gaz à effet de serre, préserver la qualité de l'air et favoriser le développement des énergies renouvelables

- Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture et mettre en valeur les sentiers et cheminements existants ou à créer
- Œuvrer pour le développement des énergies renouvelables

PRESERVER LES PERCEPTIONS PAYSAGERES INTERESSANTES

La commune de Chandon est traversée par 2 axes structurants, la RD4 et, dans une moindre mesure, la RD70. Afin de mettre en valeur le territoire rural de Chandon, et notamment les perceptions visuelles remarquables, la commune souhaite :

- Préserver les abords de la RD4, permettant des vues dégagées sur le coteau agricole
- Préserver l'espace agricole, participant à l'identité du territoire

- Préserver et mettre en valeur les vues remarquables sur le bourg de Chandon, depuis la RD70.

De manière générale, le territoire propose des points de vue remarquables, sur les vallées du Sornin et du Chandonnet. Ces points de vue sont à préserver.

METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU PATRIMOINE DE CHANDON

La commune dispose d'un bâti ancien, avec une architecture traditionnelle relativement bien préservée. Il s'agit de mettre en avant ces éléments participant au cadre de vie du territoire :

- Identifier et préserver le patrimoine bâti caractéristique de l'identité locale,
- Protéger et mettre en valeur les grands couverts ayant conservé une architecture traditionnelle de qualité,
- Prendre en compte le périmètre des Monuments Historiques présent sur le Pont de Pierre
- Veiller à l'insertion dans l'environnement des nouvelles constructions et extensions.

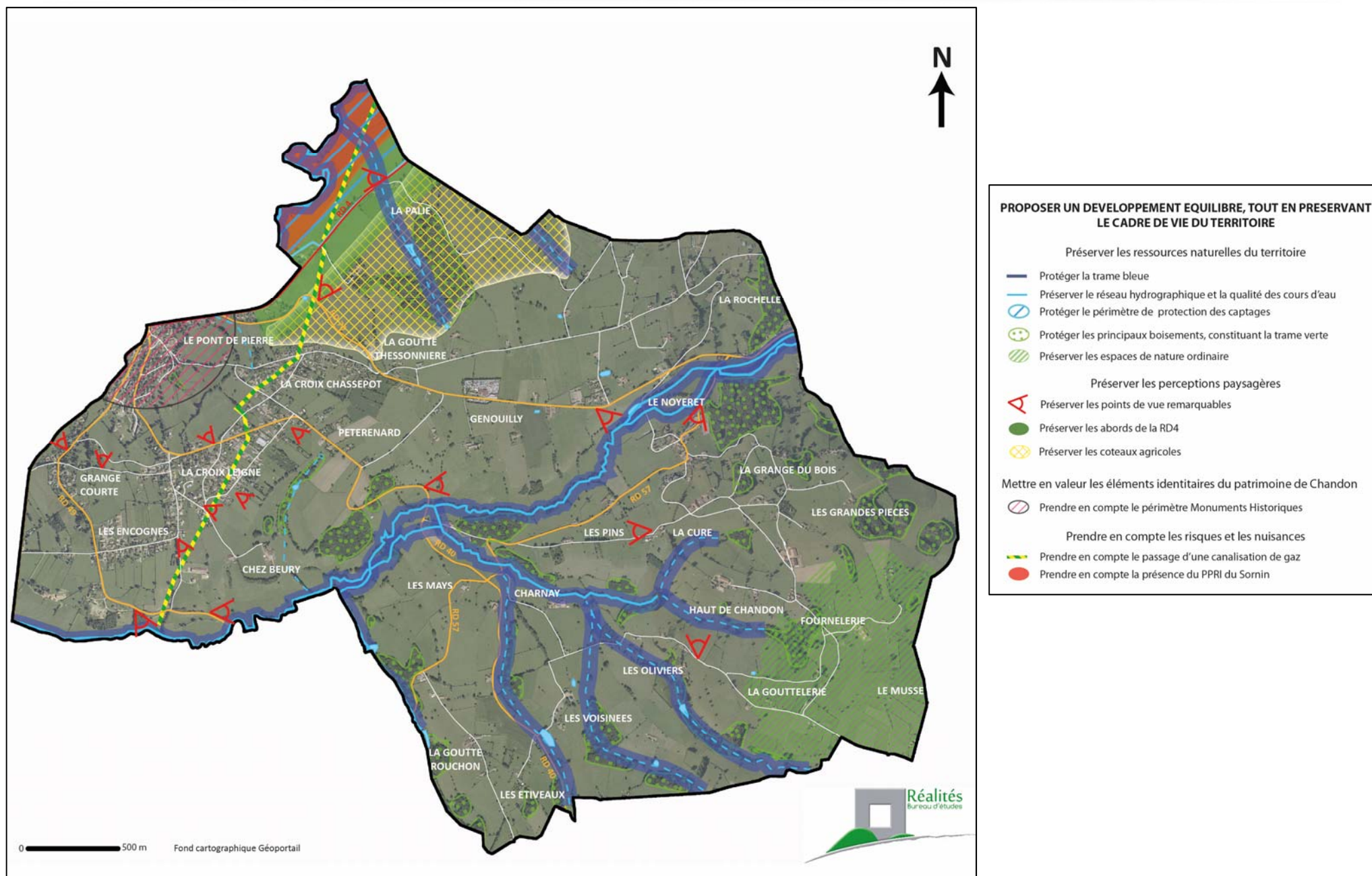
Au sein du tissu urbain, il s'agira également de préserver des espaces de respiration, en s'appuyant sur les espaces verts de qualité présents.

PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LE RISQUES

La commune de Chandon est soumise à plusieurs risques. Le projet proposé veille à prendre en compte ces risques, de manière à préserver les personnes et les biens :

- Protéger l'urbanisation du risque d'inondation du Sornin, qui fait l'objet d'un PPRI.

- Protéger l'urbanisation du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, compte-tenu de la variation de la topographie
- Respecter la réglementation liée au passage de la canalisation de transport de gaz
- Limiter les risques liés à la présence du risque de retrait-gonflement d'argiles, et du risque de glissement ou mouvement de terrain (remblai,...)



CONFORTER LE DEVELOPPEMENT SUR LE TISSU URBAIN ORGANISE AUTOUR DE LA CROIX LEIGNE ET DU PONT DE PIERRE

AFFIRMER LE STATUT DE QUARTIER DU TISSU URBAIN ORGANISE AUTOUR DE LA CROIX LEIGNE ET DU PONT DE PIERRE

Privilégier une gestion de la consommation foncière raisonnée

L'objectif du projet communal est de concentrer le développement sur le tissu urbain organisé autour de la Croix Leigne et du Pont de Pierre.

Il s'agit de maintenir une dynamique de construction sur cette partie du territoire, poursuivant ainsi la dynamique constatée ces dernières années, afin de préserver le cadre rural du reste du territoire.

Aussi, l'essentiel des constructions envisagées sera réalisé sur ce secteur :

- En favorisant le comblement de dents creuses, à l'intérieur du tissu existant, et en encadrant et limitant le développement en périphérie, de manière à favoriser une densité au cœur du tissu urbain existant, sur le quartier de la Croix Leigne et le Pont de Pierre notamment. Toutefois, cette densification devra se faire en cohérence avec la prise en compte de la présence d'une canalisation de transport de gaz, traversant le quartier de la Croix Leigne.
- En permettant une extension modérée du tissu urbain, sur des secteurs à faibles enjeux agricoles et paysagers, et facilement desservis. Cette extension sera possible si les besoins fonciers ne sont pas suffisants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et privilégiera un développement en épaisseur.

Le parc de logements s'est principalement développé sous forme d'habitat individuel, jusqu'à ces dernières années, où l'apparition d'opérations de logements groupés a permis une gestion plus économe de l'espace. Afin de maintenir et de conforter cette tendance, la commune souhaite :

- rompre avec une logique d'implantation linéaire le long des voies, afin d'exploiter les cœurs d'îlots, et privilégier un développement en épaisseur, compatible avec les réseaux existants.
- une densité moyenne globale de l'ordre de 20 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations.
- se fixer une enveloppe foncière de l'ordre de 3.5 ha pour le développement résidentiel, entre 2012 et 2022.
- prévoir quelques possibilités de développement, à plus long terme.

Construire et mettre en valeur une centralité de quartier, sur le quartier de la Croix Leigne, et prendre en compte le tissu historique du Pont de Pierre

- Inciter à la diversification du parc de logements

A l'exception du Pont de Pierre, qui accueille une certaine diversité de logements, le reste du tissu urbain organisé autour de la Croix Leigne accueille des logements individuels, en grande majorité.

De manière à répondre à des demandes en logement plus diversifiées, et à permettre la réalisation de parcours résidentiels complets, la commune souhaite :

- Encourager des formes d'habitat plus diversifiées : habitats groupés, intermédiaires ou collectifs par exemple,
- Favoriser la création d'environ une vingtaine de logements locatifs aidés, et prévoir une part de 20% de logements locatifs aidés pour toute opération nouvelle de plus de 10 logements.

- Maintenir une diversité de fonctions

De manière à conserver une mixité des fonctions dans le tissu urbain, la commune souhaite :

- Maintenir les activités artisanales et économiques présentes en particulier sur le quartier de la Glacière et autour de la route de Saint-Hilaire
- Mettre en valeur les équipements existants, situés sur le quartier de la Croix Leigne, et maintenir les effectifs scolaires
- Permettre l'installation d'activités commerciales et artisanales, non nuisantes vis-à-vis de l'habitat, sur l'ensemble du tissu urbain.

Restructurer le quartier de la Croix Leigne tout en tenant compte des contraintes

Le quartier de la Croix Leigne s'est particulièrement urbanisé depuis les années 80, et accueille les services administratifs de la mairie, l'école et l'accueil périscolaire.

L'objectif de la commune est d'améliorer la lisibilité du quartier de la Croix Leigne. Il s'agit plus particulièrement d'exploiter la dent creuse située côté Ouest du pôle d'équipements, pour permettre la réalisation d'un espace de rencontre, espace public. Une opération de logements pourra compléter la structuration de cet espace.

Toutefois, cette restructuration du quartier de la Croix Leigne devra tenir compte du passage d'une canalisation de transport de gaz.

En parallèle, il sera nécessaire de favoriser les cheminements doux depuis ce quartier vers les quartiers périphériques, de manière à renforcer les modes de déplacements économiques en énergies.

L'objectif sera d'encadrer et limiter les possibilités de développement sur les quartiers les plus éloignés de ce cœur de quartier.

Accompagner le développement résidentiel du territoire, par le développement de services

Afin de préserver un cadre de vie attractif, tout en proposant une offre de services de qualité, le projet communal souhaite :

- Proposer un développement en cohérence avec le zonage d'assainissement
- S'inscrire dans le cadre du programme de développement de la fibre optique, mené par le Conseil Général et le SIEL ; et de manière générale, dans le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication
- Faciliter l'aide au développement des transports en commun et le développement du covoiturage.

CONSTRUIRE UN QUARTIER LISIBLE, METTANT EN VALEUR SES ATOUTS

Donner un caractère plus urbain au tissu urbain organisé autour de la Croix Leigne

- Regualifier les principales voies urbaines

L'urbanisation progressive du quartier de la Croix Leigne et du tissu urbain alentour ne s'est pas accompagnée d'un aménagement urbain de l'espace public. Ainsi les principales voies desservant les constructions ont à la fois un statut de

voie de desserte et un statut de voie de transit, entraînant des enjeux de sécurité routière notamment.

Pour cela, la commune souhaite requalifier :

- La route des Encognes, de manière à sécuriser les déplacements piétons et détourner le trafic de transit
- La route de Saint-Hilaire

Les entrées dans le tissu urbain de la Croix Leigne, par la RD40, sont peu lisibles et posent également des problématiques de sécurité routière. C'est pourquoi la commune souhaite requalifier :

- Autour de la placette, afin d'encourager au ralentissement du trafic routier
- L'entrée Est, afin de marquer l'entrée dans le tissu urbain à hauteur du croisement entre le chemin des Tisserands et la RD40
- Favoriser les modes de déplacement doux

En parallèle du traitement des principales voies de desserte des quartiers, la commune souhaite mettre en place un maillage piéton, permettant de relier les quartiers périphériques de la Croix Leigne, au pôle d'équipements de la Croix Leigne, et à Charlieu :

- Entre les Encognes et le pôle d'équipements, par l'exploitation de dents creuses notamment
- Entre la Croix Chassepot et la Croix Leigne
- Entre la Croix Leigne et le Pont de Pierre
- Entre la Croix Leigne, le Pont de Pierre, et Charlieu
- Entre Péterénard et route de la Croix Leigne

Permettre un comblement de dents creuses tout en maintenant des espaces de respiration et des lieux de rencontre

Afin de créer une dynamique de quartier, et de favoriser les liens sociaux, le projet communal propose de :

- Mettre en valeur les espaces et aménagements publics existants
- Créer des espaces de respiration et/ou des lieux de rencontre, principalement au cœur de la centralité de la Croix Leigne, puis éventuellement dans les principales opérations envisagées
- Maintenir des espaces de respiration dans le tissu existant, en conservant les espaces verts de qualité.

Conserver des coupures d'urbanisation entre chaque quartier

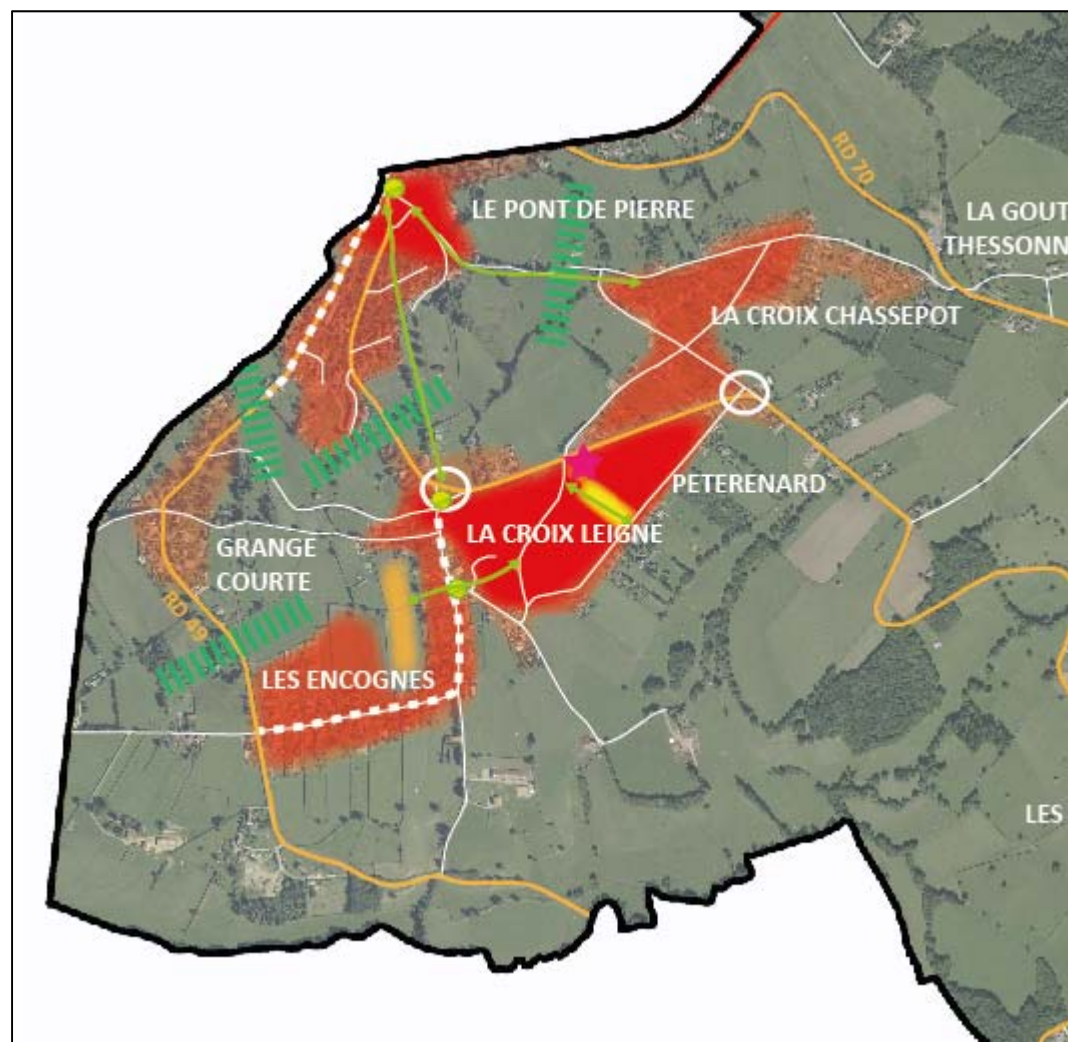
Le tissu urbain situé sur la vallée du Sornin, est organisé en 3 entités urbaines :

- La Croix Leigne, les Encognes et la Croix Chassepot
- Le Pont de Pierre
- Grange Courte

La commune souhaite conserver et affirmer cette organisation en 3 entités, de manière à préserver des perceptions visuelles sur la vallée, et à conserver l'identité de chaque entité.

Ces coupures d'urbanisation sont situées :

- Entre Les Encognes et Grange Courte
- Entre La Croix Leigne et le Pont de Pierre
- Entre Grange courte et le Pont de Pierre
- Entre le Pont de Pierre et la Croix Chassepot.



CONFORTER LE DEVELOPPEMENT SUR LE TISSU URBAIN ORGANISE AUTOUR DE LA CROIX LEIGNE ET DU PONT DE PIERRE

- Construire et mettre en valeur une centralité de quartier sur le coeur du quartier de la Croix Leigne (en cohérence avec la présence d'une canalisation de gaz) et prendre en compte le tissu historique du Pont de Pierre
- Favoriser le comblement de dents creuses sur les quartiers périphériques
- Limiter et encadrer le développement sur la périphérie du tissu urbain
- Permettre la création d'un espace de rencontre, qui pourra être complété par une opération d'habitat
- ★ Mettre en valeur le pôle d'équipements
- Permettre, si nécessaire, une extension du tissu urbain existant
- Construire un quartier lisible, mettant en valeur ses atouts
- Requalifier les entrées dans le quartier de la Croix Leigne
- Donner un caractère plus urbain aux principales voies de desserte
- ↔ Conforter et mettre en place un maillage piéton entre les différents quartiers
- Mettre en valeur /conforter les espaces publics/lieux de rencontre
- |||| Affirmer des coupures d'urbanisation

PRESERVER LE CARACTERE RURAL DE LA VALLEE DU CHANDONNET ET METTRE EN VALEUR SES RESSOURCES

PRESERVER UN CADRE DE VIE CAMPAGNARD

La vallée du Chandonnet est dominée par les espaces agricoles et naturels. Elle propose un cadre de vie attractif, de part sa proximité avec Charlieu, et son cadre rural. Elle accueille également le bourg historique de Chandon.

Limitier le mitage du territoire, tout en préservant la dynamique existante

Sur l'ensemble de la vallée du Chandonnet, l'espace bâti est organisé autour du bourg historique de Chandon et de plusieurs écarts/hameaux, assez modestes.

Afin de conserver les caractères agricoles et naturels prédominants sur cette vallée, seules quelques opérations de réhabilitations ou de changement de destination permettront d'éviter la formation de ruines dans le paysage, tout en préservant l'architecture traditionnelle de la commune, en dehors du bourg historique.

Mettre en valeur le bourg historique de Chandon

Le bourg historique de Chandon accueille la salle des fêtes, la mairie et l'Eglise. Ce dernier a conservé une silhouette urbaine traditionnelle, particulièrement visible depuis la RD70.

L'objectif du projet communal est de préserver et mettre en valeur ce bourg, en :

- Requalifiant les bâtiments communaux et la salle des fêtes

- Requalifiant le parvis de l'Eglise, de manière à marquer l'espace central du bourg,
- Mettant en valeur les aménagements paysagers
- Conservant sa silhouette, et en préservant les vues remarquables sur et depuis le bourg

Encadrer le développement de ce bourg

Le bourg historique de Chandon dispose d'enjeux paysagers particulièrement importants, avec des vues sur ce dernier particulièrement remarquables depuis la RD70.

De plus, l'exposition, notamment sur la partie Nord-est du bourg, d'un risque de retrait-gonflement d'argiles d'une part, et la capacité de la station d'épuration atteinte, d'autre part, ne permet pas d'envisager une extension urbaine du bourg, au cours de la prochaine décennie. Seul le comblement de dent creuse dans l'enveloppe urbaine existante, sera autorisé.

Préserver un pôle d'équipements sur les Plants

Situé au bord de la RD70, axe stratégique de desserte du territoire communal, le pôle d'équipements des Plants accueille des équipements demandant un espace important, et peut accueillir des manifestations plus importantes que ceux localisés sur la Croix Leigne.

Situé à mi-chemin entre le bourg et la Croix Leigne, il permet ainsi de répondre à une demande particulière, et constitue un lieu de rencontre, à l'échelle communale.

C'est pourquoi la commune souhaite maintenir ce pôle d'équipements sur le secteur des Plants.

Sécuriser les accès de desserte depuis la RD70

Le carrefour entre la RD70 et la route des Plants est problématique, et ne permet pas une desserte sécurisée pour le secteur Est. C'est pourquoi la commune souhaite réaménager ce carrefour.

Sur les Plants également, l'objectif de la commune est de sécuriser la desserte des équipements et des habitations sur la route départementale.

MAINTENIR SES RESSOURCES ECONOMIQUES

Préserver le réseau d'activités économique, à dominante artisanale

La commune de Chandon se caractérise par l'implantation de petites entreprises, souvent artisanales, réparties sur l'ensemble du territoire communal. Ce réseau d'entreprises constitue une part importante de la dynamique économique communale.

C'est pourquoi le projet communal souhaite préserver ces activités, et permettre le développement de l'entreprise située le long de la RD70.

Permettre le développement de l'activité agricole

Sur Chandon, on recense, en 2010, environ 15 de sièges d'exploitations agricoles, traduisant une dynamique agricole, essentiellement situées sur la vallée du Chandonnet. Il s'agit d'une part de préserver l'espace agricole, en limitant le

mitage du territoire, et d'autre part, de permettre le développement des exploitations existantes, en limitant les risques de conflits avec l'urbanisation.

Pour cela, la commune souhaite :

- Préserver les espaces fonctionnels agricoles
- Permettre aux exploitations de se développer de façon cohérente
- Permettre une bonne circulation des véhicules agricoles, en prenant en compte le passage de véhicules agricoles dans la réflexion du réaménagement de certains carrefours.
- Eviter le morcellement du foncier agricole

Développer un tourisme vert, de promenade et de loisirs

Le caractère rural de la vallée du Chandonnet, et sa proximité avec Charlieu notamment, font de ce territoire un lieu propice au développement d'activités liées au cadre campagnard, que la commune souhaite mettre en valeur, et développer.

Pour cela, la commune souhaite :

- Mettre en valeur et entretenir les chemins de randonnée existants, à partir du bourg notamment,
- Permettre l'implantation de gîtes et chambres d'hôte.

