

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de CHEYSSIEU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
en date du 24 septembre 2018.

Le Maire,
Gilles BONNETON



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

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 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 énergétiques à partir de sources renouvelables. »

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. »

Le maintien du caractère rural constitue un enjeu majeur pour la municipalité. Par conséquent, les orientations générales visent à assurer un développement maîtrisé et qualitatif de l'urbanisation dans un cadre environnemental, naturel et agricole à préserver et/ou mettre en valeur.

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE, AINSI QUE LES RESSOURCES NATURELLES

- ✚ **Préserver les étendues naturelles remarquables** (ZNIEFF type 1 de la Varèze, boisements et zones humides de la Varèze et du Suzon et réseau bocager) et les vastes espaces agricoles des plateaux (cf. ci-après).

Poursuivre l'acquisition de connaissances naturalistes sur les berges de la Varèze afin de conforter les actions de mise en valeur de ce cours d'eau.



La Varèze le long de la route de la Varèze



L'étang du Moulin



Le Suzon à Bramafan (à proximité du Gué)

Maintenir et valoriser les fonctionnalités biologiques du territoire en veillant à ne pas interrompre les corridors identifiés, notamment à l'Ouest de la commune corridor écologique figurant au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Il est également rappelé que La Varèze et le Suzon sont identifiés en tant qu'axes de déplacement de la faune d'importance régionale à préserver au Scot des Rives du Rhône.

Préserver ainsi les continuités naturelles (**trame verte et bleue**), s'exprimant le long de la Varèze et de ses affluents (identifiés ou non aux différents inventaires de milieux naturels), et présentant des enjeux de conservation de la biodiversité et de valorisation paysagère du territoire, mais aussi de gestion des eaux pluviales et de préventions par rapport aux risques naturels.

- ✚ **Préserver les grandes étendues agricoles des plateaux** en particulier les parcelles remembrées et irriguées, les vergers,..., qui non seulement constituent un socle économique et culturel indissociable du territoire mais qui participent également grandement à l'équilibre général de la commune et des milieux naturels (présences d'espèces à enjeux de conservation comme les busards,...).



Ces étendues figurent d'ailleurs en espaces agricoles stratégiques au SCOT.

- ✚ **Préserver les grandes séquences paysagères et perspectives visuelles sur ces espaces agricoles et naturels** qui structurent le paysage, et veiller à valoriser les éléments structurants du patrimoine de Cheyssieu (patrimoine traditionnel et notamment les murs en galets). Cette orientation permettra également de préserver la qualité des entrées du village.



Grands axes de vision au droit des espaces agricoles de la Grand Plaine

- ✚ **Assurer un cadre de vie de qualité par la poursuite de la valorisation** des sentiers et/ou chemins supports **des déplacements doux** permettant notamment la découverte du patrimoine naturel et agricole du territoire et d'offrir des possibilités de déplacements alternatifs à la commune pour les échanges internes à la commune.
- ✚ **Mettre en œuvre des dispositions adaptées vis-à-vis de la gestion quantitative et surtout qualitative des eaux** sur le territoire communal afin de garantir la préservation de la ressource en eau.
- ✚ Prendre en compte **l'utilisation de nouvelles énergies, de nouveaux matériaux et de nouvelles technologies** pouvant favoriser les aspects liés à la qualité environnementale des constructions et participer ainsi la préservation des ressources et à la qualité de vie des habitants tout en ne générant pas de nuisances sonores et visuelles.

Le développement limité et maîtrisé de l'urbanisation, à des ensembles cohérents et regroupés autour du centre-bourg et au sein même des hameaux, offre des conditions favorables à la préservation de l'activité agricole et des espaces agro-naturels et contribuent au maintien de la qualité globale du territoire de Cheyssieu.

PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE DE VIE

✚ Imposer des préconisations architecturales, urbaines et/ou paysagères pour :

- les futures constructions/opérations de logements : constructions plus contemporaines, bâtiments économes en énergie, transitions architecturales, insertion paysagère, finitions qualitatives, etc,
- la préservation des éléments patrimoniaux : murs en galets, bâtiments/édifices remarquables notamment.



Murs traditionnels en galets



L'église

✚ Répondre aux besoins actuels et futurs en équipements

Au regard de l'augmentation limitée de population, les besoins en équipements publics nouveaux seront peu importants :

- permettre la réalisation de la « Maison espoir »,
- développer les communications numériques pour les entreprises et la population afin de faciliter le télétravail et améliorer l'accès au numérique,
- prévoir le développement des espaces de sports et loisirs à proximité des terrains de sports,
- permettre l'extension de la salle communale.

✚ Améliorer et sécuriser les déplacements et le stationnement

- Prendre en compte les modes doux en lien avec les cheminements existants (intégrés ou non à la voirie) assurant ainsi les liaisons avec le reste du village dont les équipements :
 - Renforcer la mobilité de proximité par le recentrage de l'habitat au centre-bourg à proximité des équipements, commerce et services favorisant ainsi l'usage du centre-bourg et en veillant à poursuivre la continuité avec l'ensemble du réseau,
 - Améliorer la circulation et le stationnement au hameau de Cuillery,
- Favoriser les cheminements doux conduisant aux arrêts de transports scolaires (liaison avec Auberives-sur-Varèze),
- Prévoir un éventuel emplacement pour une aire de covoiturage.

Prévention des risques naturels et technologiques

- Prendre en considération l'ensemble des phénomènes naturels dans les aménagements futurs de la commune à travers la connaissance acquise sur les aléas naturels.
- Prendre en compte les risques technologiques aux abords des canalisations de transport souterrain (gaz, hydrocarbure et hydrogène) et à proximité des lignes électriques très haute tension. Cheyssieu est couverte par les périmètres du Plan Particulier d'Intervention du centre nucléaire de production d'électricité de Saint-Alban / Saint-Maurice- l'Exil.

CONFORTER LE CENTRE-BOURG ET PRESERVER LES HAMEAUX

✚ **Maîtriser le développement de l'habitat** par la réalisation d'environ quatre-vingts nouveaux logements **sur les douze prochaines années,**

✚ **Renforcer et structurer en priorité** le développement urbain dans **le centre-village et ses abords**, à proximité des équipements et du commerce multiservice indispensables à la vie du centre-bourg (mixité des fonctions).

De manière à conserver la structure urbaine et paysagère de la commune, ce développement devra s'effectuer :

- sur les parcelles résiduelles dites en « dents creuses » à l'intérieur des enveloppes urbaines et par des opérations d'aménagement d'ensemble sur les tènements les plus importants en cohérence avec les espaces bâtis limitrophes notamment.

Dans les hameaux, le développement sera limité aux « dents creuses » ou à la gestion du bâti existant afin de préserver les espaces agricoles et naturels limitrophes.

- par l'aménagement du secteur Nord de la RD 37, entre le rond-point du centre-village et le chemin de Suzon, confirmant la limite Nord de l'enveloppe urbaine, définie par les deux secteurs déjà bâtis.
- de manière ponctuelle et pour des projets garants de notre ruralité et de l'identité du village, en renouvellement urbain et/ou réhabilitations et/ou changements de destinations en particulier dans le centre-village à proximité des équipements.

Au hameau de Cuillery, les évolutions seront limitées à des projets intégrant les problématiques de stationnement en dehors du domaine public de manière à ne pas gêner la circulation déjà difficile.

✚ **Proposer une offre de logements pour tous** pour assurer un parcours résidentiel complet sur la commune afin que chacun puisse s'installer ou rester à Cheyssieu **et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle** dans les futures opérations en diversifiant le parc de logements :

- privilégier les typologies (habitat intermédiaire, groupé et/ou jumelé, petit collectif) et les tailles de logements peu représentés et manquants sur la commune.
- diversifier les modes d'occupations (accession et location).

La localisation des nouveaux logements à proximité de l'école, des espaces de loisirs et du commerce de proximité, contribuera à limiter les déplacements automobiles et participera à l'animation du centre-village.

ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES DONT L'AGRICULTURE

- ✚ Favoriser le maintien du commerce et des services de proximité du centre-bourg pour répondre aux besoins de la population,
- ✚ Donner les conditions favorables au maintien des activités agricoles qui jouent un rôle essentiel tant sur le plan économique qu'en matière de gestion des paysages **par la protection des terres nécessaires à cette activité**, en particulier celles situées à proximité des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles, mais également les parcelles irriguées et/ou remembrées,
- ✚ Promouvoir le potentiel lié au tourisme rural en conservant, entretenant et signalant les éléments du patrimoine naturel et paysager, ainsi que les hébergements touristiques de la commune (chambre d'hôtes, gîtes) et produits locaux.

La présence au Sud du territoire du sentier de Saint-Jacques-de-Compostelle (itinéraire Genève / le Puy – GR 65) constitue également un atout indéniable vis-à-vis de cette thématique pour Cheyssieu.



Panneaux d'indication des itinéraires de randonnées et du chemin de Compostelle à la Grand Plaine

✚ Soutenir le maintien et l'installation des activités artisanales :

- au sein des espaces habités, lorsqu'elles ne présentent pas de nuisances pour le bâti existant,
- par le maintien de la zone d'activités du Moulin comme petit site d'accueil d'activités artisanales en réponse aux besoins locaux.

LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Cette orientation répond aux enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels supports des enjeux paysagers, écologiques, mais également économiques.

Maintenir au maximum l'urbanisation dans ses limites actuelles

Cet objectif vise à une optimisation du foncier (tenant compte des spécificités de la commune) pour structurer l'urbanisation et ainsi sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie du territoire :

- en définissant des limites d'urbanisation à traiter de manière qualitative en particulier aux entrées du village,
- en confortant les espaces déjà urbanisés par l'utilisation des « dents creuses » bénéficiant de l'assainissement collectif, pour la réalisation de nouvelles constructions,
- en développant des formes d'habitat qualitatives plus économes en espaces, rejoignant le principe de diversifier l'offre de logements pour davantage de mixité sociale.

Ce parti permettra ainsi de réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement, par une urbanisation qualitative respectant les caractéristiques des espaces bâtis environnants.

Contenir l'étalement urbain à des espaces cohérents avec les objectifs de développement

Les 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 du besoin en foncier toutes vocations confondues, d'environ 7,4 hectares pour les douze prochaines années, correspondant à une diminution de 60 % de la consommation foncière par rapport aux douze années précédant l'élaboration du PLU).

Concernant les activités économiques, la zone du Moulin en limite du village est maintenue. Les activités compatibles avec les secteurs d'habitat pourront s'installer dans le tissu bâti existant.

Enjeux de développement urbain

Vocation mixte : logements, équipements, commerces et services de proximités et activités économiques non nuisantes

-  Secteur de développement du centre-village
-  Confortement à l'intérieur des espaces bâtis du centre-village
-  Liaison piétonne à créer
-  Entrées du village et limites d'urbanisation à préserver
-  Secteur de hameaux (remplissage dents creuses ou gestion du bâti existant)
-  Gestion du bâti existant dans l'espace agricole et naturel
-  Secteur dédié aux activités de sport et loisirs

Enjeux de développement économique

-  Zone d'activités artisanale du Moulin

Prise en compte des risques technologiques et des nuisances

-  Canalisation de transport de matières dangereuses
-  Nuisances sonores liées à l'autoroute A7

Enjeux agricoles, environnementaux et paysagers

Espaces naturels à préserver

-  ZNIEFF, boisements, zones humides, ...
-  Trame verte et bleue (aléas inondations, corridors écologiques...)

Espaces agricoles stratégiques à préserver (productions, habitats naturels et fonctionnels et paysage)

-  Espaces de productions agricoles
-  Espaces agricoles à enjeu paysager
-  Axe de perception paysagère à préserver

