

**CHOLONGE
(38220)**

PLAN LOCAL D'URBANISME



-2-

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)**

dossier soumis à l'arrêt du PLU par le Conseil municipal du 19 juillet 2018



Pierre BELLI-RIZ architecte urbaniste
1, place Saint Bruno 38000 GRENOBLE
pbr.urbanisme@gmail.com

PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES)

PRÉAMBULE, RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Article L110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

« 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD développe ci-après les thèmes suivants :

- 1 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME : « RESTER GROUPÉS » ! POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE PRÉSERVÉE ET UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ
- 2 - DÉMOGRAPHIE ET HABITAT : PROLONGER LA CROISSANCE POUR CONSOLIDER LA VIE DU VILLAGE, AVEC PRIORITÉ AUX PROJETS D'ENSEMBLE
- 3 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : PRÉSERVER L'AGRICULTURE, PROMOUVOIR DES ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES
- 4 - ENVIRONNEMENT, ESPACES NATURELS : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'EXISTANT
- 5 - RISQUES NATURELS : SE TENIR À L'ÉCART DES RISQUES RECONNUS
- 6 - RESSOURCES, INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX : CONSOLIDER ET OPTIMISER LES RÉSEAUX
- 7 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS : LIMITER LES DÉPLACEMENTS INTERNES, OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES
- 8 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS : OPTIMISER LE REGROUPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS
- 9 - PAYSAGE ET PATRIMOINE : PRÉSERVER DES ESPACES OUVERTS ET UN CARACTÈRE DE « VILLAGE »
- 10 - MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE : OPTIMISER TOUTES LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES

1 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME : « RESTER GROUPÉS » ! POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE PRÉSERVÉE ET UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

Rappel diagnostic et enjeux

La commune de Cholonge, située au nord du plateau matheysin, borde à l'est le lac de Laffrey et s'appuie sur la montagne du Grand Serre. Elle appartient à la Communauté de communes du plateau matheysin.

Elle est structurée historiquement en plusieurs villages ou hameaux : le village, les hameaux de la Coirelle, des Josserands, de la Bergogne et de Moulin Troussier (autour de la base nautique)

On y trouve également un habitat dispersé relativement ancien, essentiellement sur le coteau au-dessus du lac. Elle comporte encore une bonne part de résidences secondaires, liées à l'attractivité touristique du lac.

Commune rurale et montagnarde, elle a connu jusqu'à 600 habitants vers le milieu du 19^e siècle, puis un déclin important jusqu'à ne compter que 124 habitants en 1968. Elle connaît depuis une forte croissance démographique depuis 20 ans, avec environ 320 habitants en 2011. La vie de village et le maintien des services publics locaux restent cependant fragiles.

Le POS de 1997 comprenait des réserves pour extensions qui ont presque intégralement été consommées depuis. Une part du potentiel du POS est fictif car en réalité réduit par de nombreuses contraintes (risques naturels, loi Montagne, proximité du lac ou d'installations agricoles).

Orientations PADD

- Prendre en compte les diverses contraintes (risques naturels, loi Montagne, proximité du lac, proximité d'installations agricoles) pour resserrer les limites durables de l'urbanisation
- Ralentir significativement le développement de l'habitat diffus
- Préserver l'identité des hameaux, en évitant la dispersion de l'habitat et en définissant des limites durables à l'urbanisation
- Préserver l'identité villageoise et consolider la structure urbaine du village et des hameaux, en respectant la prédominance du village et l'équilibre entre les hameaux, et en tenant compte des infrastructures existantes.
- Développer une nouvelle centralité du village et un développement maîtrisé vers le sud, pour une meilleure assimilation des habitations récentes au sud

2 - DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

PROLONGER ET MAÎTRISER LA CROISSANCE, AVEC PRIORITÉ AUX PROJETS D'ENSEMBLE

Rappel diagnostic et enjeux

161 habitants en 1990, 320 en 2011 : après un long déclin, la commune a connu un doublement de sa population ces 20 dernières années, à l'inverse du sud du plateau matheysin, sous l'influence de l'agglomération grenobloise.

L'enjeu est de consolider cette croissance pour maintenir une vie de village dynamique et un niveau de services constant.

Orientations PADD

- Ralentir légèrement la tendance récente de la croissance démographique, en consolidant la vie du village et les services publics
- Permettre la réhabilitation et la reconversion du bâti ancien, accompagner la transformation de résidences secondaires en résidences principales
- Permettre une augmentation de population d'environ 80 habitants en 10 ans, avec un rythme moyen de constructions nouvelles d'environ 3 logements par an (soit 6 habitants par an, soit 30 logements et 50 à 70 habitants nouveaux sur 10 ans, hors réhabilitation ou reconversion). Cette moyenne ne correspond pas nécessairement à un rythme régulier et diffus
- Promouvoir les projets d'ensemble et les opérations d'habitat groupé, en limitant la création d'infrastructures nouvelles et en optimisant les réseaux projetés

3 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

PRÉSERVER L'AGRICULTURE, PROMOUVOIR DES ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES

Rappel diagnostic et enjeux

La commune ne possède pas de commerce ; elle accueille quelques activités artisanales. Elle a également une population active dans le domaine des services, dont une partie travaille sur place.

Elle compte également un centre nautique et diverses activités touristiques.

Agriculture : plusieurs exploitations agricoles sont présentes sur la commune et rayonnent parfois au-delà. La commune compte plusieurs installations d'élevage, dont certaines sont parfois proches d'habitations. Elle compte également un centre équestre.

Les terres agricoles (labours et prairies) occupent une superficie importante autour du village et constituent un espace largement ouvert. Les alpages d'altitude s'étendent sur le versant ouest de l'Alpe du Grand Serre. L'exploitation de la forêt, bien que celle-ci couvre une part importante du territoire communal, est relativement faible. Le coteau au-dessus du lac s'est peu à peu boisé depuis 50 ans, mais pourrait redevenir agricole dans ses parties les moins pentues.

Orientations du PADD

- Respecter des distances significatives entre l'habitat et les installations d'élevage pour préserver les installations viables, voire permettre leur extension
- Préserver les conditions d'accès et de continuité optimales pour les exploitations viables, avec une définition précise des limites de l'urbanisation.
- Permettre de nouvelles installations et constructions agricoles
- Permettre le déboisement dans certains secteurs pour éviter l'enserrement des habitations par la forêt, voire favoriser le défrichement pour récupérer des terres agricoles
- Permettre l'exploitation des ressources forestières, avec des infrastructures et installations adaptées à la sylviculture
- Permettre le développement des activités liées au tourisme et à l'agro-tourisme

4 - ENVIRONNEMENT, ESPACES NATURELS PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'EXISTANT

Rappel diagnostic et enjeux

Le territoire communal possède de vastes étendues naturelles, est concerné par plusieurs ZNIEFF et l'aménagement des abords du Lac de Laffrey est soumis à de nombreuses contraintes.

Les milieux naturels sont peu menacés par l'urbanisation.

La commune compte plusieurs zones humides, dont celle des Vorges qui a fait l'objet d'un remblaiement partiel ancien. La délimitation de cette zone pourrait être revue, en concertation avec les partenaires institutionnels concernés.

Le territoire communal est très peu soumis à des nuisances phoniques ou de pollution de l'air.

Orientations PADD

- Intégrer un inventaire des zones humides, avec des mesures de protection correspondantes
- Intégrer les conditions de requalification de la partie remblayée de la zone humides des Vorges

5 - RISQUES NATURELS SE TENIR À L'ÉCART DES RISQUES RECONNUS

Rappel diagnostic et enjeux

Les risques naturels touchent de nombreux secteurs de la commune, qui dispose d'une Carte R 111-3.

Des expertises seraient utiles pour préciser les risques réels dans certains secteurs.

Orientations PADD

- Prendre en compte les risques naturels reconnus, en tenant à l'écart des aléas forts et moyens toute extension de l'urbanisation ou nouvelle construction
- Engager des expertises locales pour préciser le zonage et les conditions de constructibilité
- Limiter les aménagements possibles des constructions existantes en zones de risques, par des conditions et des prescriptions adaptées

6 - RESSOURCES, INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX CONSOLIDER ET OPTIMISER LES RÉSEAUX

Rappel diagnostic et enjeux

Les ressources en eau potable sont abondantes et de bonne qualité, et le réseau d'assainissement collectif fonctionne correctement.

Le réseau électrique couvre tous les secteurs déjà urbanisés, mais peut nécessiter des renforcements ponctuels.

Le réseau filaire traditionnel de télécommunications dessert tous les secteurs déjà urbanisés. Le développement de nouveaux réseaux câblés ou de moyens alternatifs dépend essentiellement des opérateurs privés.

Orientations PADD

- Optimiser les réseaux existants et faire participer les projets à leur amélioration éventuelle
- Optimiser les réseaux électrique et de télécommunications existants, en évitant toute extension incontrôlée de l'urbanisation

7 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LIMITER LES DÉPLACEMENTS INTERNES, PRIVILÉGIER LA VIE LOCALE ET OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

Rappel diagnostic et enjeux

En absence de commerces de proximité et d'une offre d'emploi salarié sur la commune, la commune dépend d'un bassin d'emploi assez large et de services répartis entre le plateau matheysin et l'agglomération grenobloise.

Les chemins traversant les anciens hameaux sont parfois très étroits et peuvent nécessiter des élargissements ou des dispositifs de retournement.

Les rues du village sont très étroites et souvent en cul-de-sac.

Les capacités de stationnement sont limitées dans certains secteurs (mairie, hameaux).

Orientations PADD

- Permettre l'élargissement ponctuel de certaines voies, pour des raisons de sécurité et de commodité
- Favoriser la proximité et les déplacements doux dans l'organisation du village, avec des parcours de promenade mieux aménagés
- Définir des normes de stationnement adaptées aux besoins et aux situations, notamment pour la reconversion des constructions anciennes
- Renforcer l'offre en stationnement public dans les différents hameaux, par de petites poches de parking de proximité, en relation avec les besoins existants

8 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS

OPTIMISER LE REGROUPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Rappel diagnostic et enjeux

Le site de la mairie et de l'école est très limité, il ne permet pas d'extension sur place des équipements publics existants.

Des besoins en foncier existent pour de nouveaux équipements publics à plus ou moins long terme ; locaux scolaires, garages municipaux, salle d'animation rurale (salle polyvalente)

Orientations PADD

- Prévoir des réserves foncières pour de nouveaux équipements publics
- Continuer à valoriser le patrimoine communal, notamment les petits édifices : bassins, chapelle, fours, etc.

9 - PAYSAGE ET PATRIMOINE

PRÉSERVER DES ESPACES OUVERTS ET UN CARACTÈRE DE « VILLAGE »

Rappel diagnostic et enjeux

Le paysage, à partir des contraintes de la géographie physique, a été souvent façonné par l'activité humaine au fil du temps. La physionomie de la partie haute de la commune a peu changé, en revanche le coteau au-dessus du lac s'est fortement boisé en 50 ans.

« L'Aigle de Cholonge » que dessinent des plantations de résineux sur la pente du Grand Serre fait partie du patrimoine symbolique de la région, avec une forte visibilité lointaine.

Le patrimoine architectural de la commune comprend peu d'édifices vraiment remarquables, mais l'homogénéité des constructions traditionnelles fait partie de l'identité locale, avec une silhouette et des principes d'implantation bien définis.

Orientations PADD

- Limiter l'emprise de la forêt, en permettant le déboisement et en maintenant voire en retrouvant des espaces plus ouverts
- Intégrer les constructions nouvelles dans des périmètres cohérents d'urbanisation existante
- Définir des règles permettant une bonne insertion des nouvelles constructions, en maintenant l'identité cholongearde
- Recenser et protéger les éléments de paysage et de patrimoine significatifs

10 - MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE OPTIMISER TOUTES LES OPPORTUNITÉS

Rappel diagnostic et enjeux

Les formes d'habitat présentes sur la commune sont très contrastées : l'habitat ancien est compact, regroupé dans les hameaux, tandis que les villas « modernes », depuis les années 1960, ont provoqué un étalement voire un éclatement de l'urbanisation et consomment beaucoup d'espace.

Il n'est pas question de revenir en arrière, mais de trouver un équilibre entre des formes d'habitat diversifiées, des possibilités de choix plus variées, tout en préservant l'identité du village et son image traditionnelle.

Orientations PADD

- Limiter le zonage au potentiel de développement défini à échéance de 10 ans environ
- Intégrer dans les projets une volonté d'économie de l'espace : vers un objectif de consommation maximale moyenne de 800 m² de terrain par construction nouvelle d'habitation en zone d'extension de l'urbanisation (hors habitat diffus)