



# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CHATEAUVILAIN

### 3. Orientations d'Aménagement et de programmation

Projet de PLU  
en date du 8 février 2021.



Le code de l'urbanisme précise en particulier que :

**« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements ...**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° **Définir les actions et opérations** nécessaires pour **mettre en valeur** l'environnement, notamment les continuités écologiques, **les paysages, les entrées de villes** et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, **permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;**
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° **Comporter un échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L.151-36. »

## I. Le renforcement du centre-bourg et du secteur au Sud-Est du chemin du Faye

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité**. Le projet vise également à **favoriser une diversification de l'offre de logements** afin de répondre aux différentes demandes, et en particulier pour des logements ou maisons plus petits et/ou plus abordables financièrement.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux du centre-bourg vise à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- développer majoritairement des formes d'habitat économes en espaces (habitat jumelé, groupé et/ou intermédiaire),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, concourant à une qualité globale, et, soucieux de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

## **Orientations générales applicables aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain**

### **Déplacements**

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Châteauvilain portent sur les modes doux et plus particulièrement sur les liaisons au sein même du centre-bourg. En effet, à l'échelle des déplacements sur l'ensemble du territoire communal ou avec les communes voisines, la voiture particulière reste encore le mode de déplacement dominant. S'agissant des vélos, les distances sur le plateau entre les hameaux et le bourg ne constituent forcément pas un frein, mais elles le deviennent au-delà au regard de la topographie très marquée et du trafic automobiles/poids lourds générant une insécurité. Pour les transports en commun, la densité de population n'est pas suffisante pour justifier à ce jour la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière.

Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux (piétons en particulier mais aussi vélos et autres dont certains peuvent bénéficier d'une assistance électrique) sur les déplacements de courte portée, donc internes au centre-bourg et hameaux. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements nouveaux ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les diverses entités urbaines du territoire, sur la connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cyclables, sur l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos, etc.

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, commerces, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et d'espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

### **Gestion de l'eau**

#### Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme à celui fixé dans le règlement pluvial et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

#### Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

#### Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

## **Gestion de l'énergie**

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres (géothermie, éolien, solaire, ...).

## **Performances environnementales générales**

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques,
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).



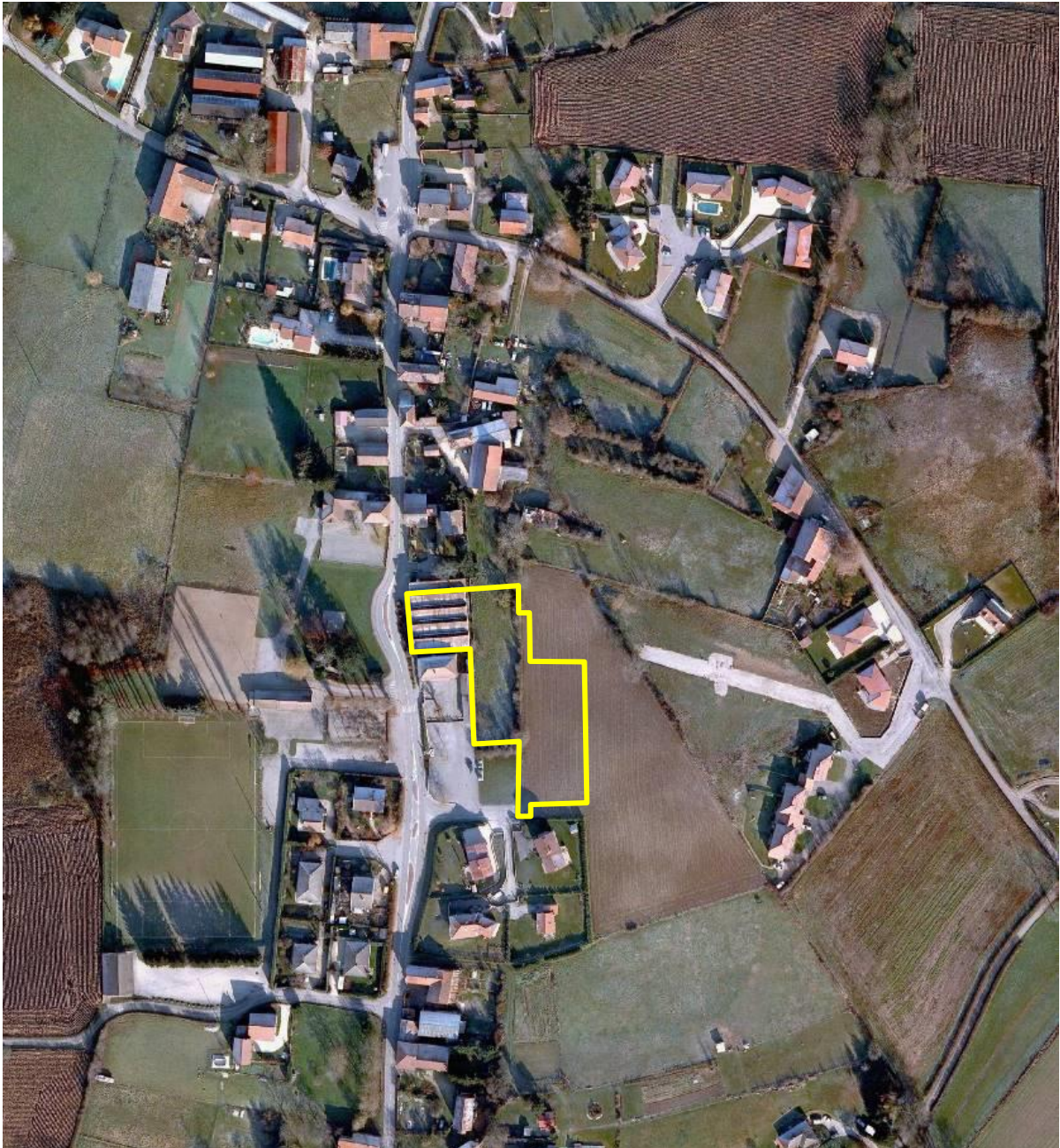
## Secteur d'OAP n° 1

### Éléments de contexte

Le secteur se situe dans le centre-bourg de Châteauvilain, au droit de la rue du Centre (RD 56A), à proximité des principaux équipements publics de la commune (mairie, école, équipements sportifs, salle des fêtes).

D'une superficie totale de 4 800 m<sup>2</sup>, la position stratégique du secteur a motivé le choix de la Commune pour l'inscrire dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de définir les grands principes d'aménagement futurs avec un objectif de qualité globale à atteindre.

Le secteur d'aménagement correspond au tènement de l'ancienne usine qui a été démolie, situé au Nord de la mairie en façade de la rue du Centre au droit de la chicane aménagée pour réduire les vitesses automobiles et à un pré en partie arrière, en épaisseur de la rue du Centre limitrophe à la parcelle de l'ancienne usine et à celle de la mairie.







## Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise d'une part à la mobilisation du foncier pour sa reconstruction pour un programme de logements (suite à la démolition de l'ancienne usine) et d'autre part à proposer une desserte par l'arrière avec une voie nouvelle parallèle à la rue du Centre avec une bande d'urbanisation de part et d'autre. Elle s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCOT Nord Isère encourageant le renouvellement urbain et celles fixées au PADD.

En fonction des typologies, il peut être envisagé **la construction d'une dizaine de nouveaux logements** dont une part pourra être dédiée à **l'aménagement de logements abordables** (en locatif social et/ou accession sociale, et en offre privée). En effet, au vu de la situation du secteur en centre-bourg et à proximité des principaux équipements, il est envisagé des **formes urbaines plus compactes** (habitat jumelé, groupé ou intermédiaire, notamment en petit individuel) **mais offrant toutes des surfaces extérieures privatives** (jardin, terrasse ou loggia) permettant la **production de logements de tailles variées** répondant ainsi à l'objectif du PADD de « *favoriser la diversification de l'offre de logements* » par rapport au parc actuel orienté majoritairement vers des maisons individuelles de type pavillonnaire, comptant toutefois quelques logements en locatif social notamment à proximité, allée du Vieux Frêne. Il n'est pas fixé de recherche particulière de mixité fonctionnelle ; elle n'est cependant pas interdite ou à exclure au vu de la situation de l'opération.

Le projet veillera à proposer **une architecture qualitative** assurant l'intégration urbaine du projet dans le tissu du centre-bourg. Le **traitement paysager** de l'opération devra participer à sa qualité globale et à sa bonne insertion en lien avec l'espace public central à créer et avec la voie nouvelle la desservant. Il s'attachera également à favoriser des essences locales, nécessitant aucun arrosage après reprise et intéressantes aussi d'un **point de vue environnemental** pour une « biodiversité » y compris en tissu urbain.

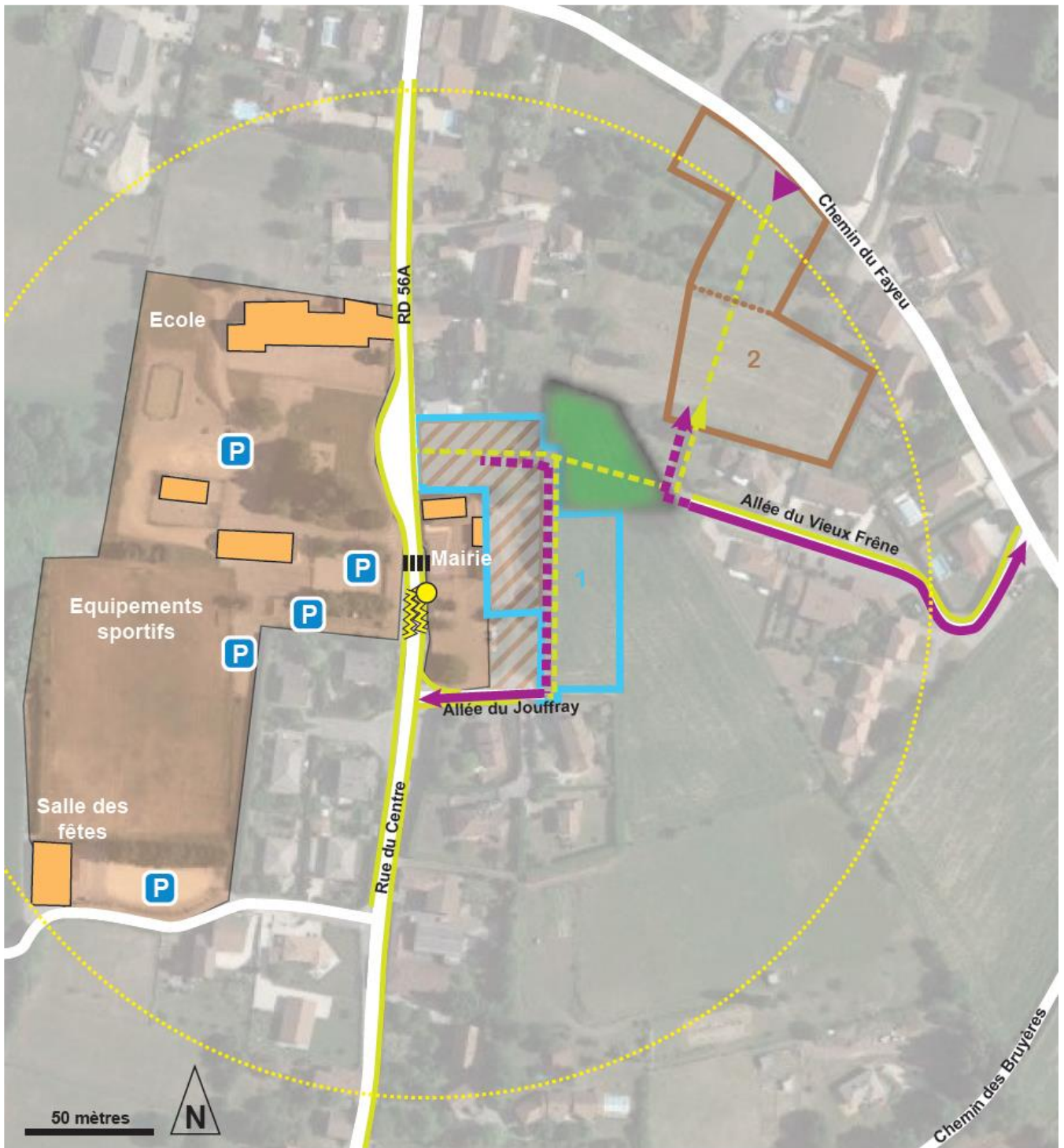
S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, aucun nouvel accès autre que piétons-cycles (non motorisés) ne sera autorisé sur la rue du Centre (RD 56A). L'accès au secteur se fera à partir de l'allée du Jouffray suivant une voirie à aménager en limite Est du secteur d'OAP jusqu'à la hauteur de l'ancienne usine et de l'allée du Vieux Frêne. Depuis cette voie structurante, l'opération s'organisera et assumera une antenne éventuellement nécessaire pour rejoindre la parcelle démolie.

Un maillage pour les modes doux devra être réalisé, reliant la rue du Centre via le terrain démolie au chemin du Faye via l'allée du Vieux Frêne ou à travers les deux opérations au Sud-Est présentées dans les principes ci-après.

La **nouvelle trame viaire** sera également le support de **développement des modes doux**, notamment entre l'allée du Vieux Frêne, aujourd'hui en impasse et la Rue du Centre, permettant de proposer un accès rapide aux équipements publics, à l'école notamment, mais aussi aux terrains de sports. Cette ouverture permettra également **d'accéder à pied aux arrêts de bus situés devant la mairie** (transports scolaires et ligne 21 du réseau RUBAN, permettant notamment l'accès à la gare de Bourgoin-Jallieu, sur réservation).

En dehors du risque de sismicité, le secteur d'OAP n'est concerné par **aucun aléa connu** (cf carte des aléas en annexes du rapport de présentation du dossier de PLU pièce 1), **permettant ainsi de ne pas exposer de population supplémentaire à des risques naturels**.





**Principes d'aménagement**

- 1 Secteur d'aménagement du centre-bourg
- 2 Secteur d'aménagement chemin du Faye / chemin Neuf
- Espace public à créer

**Principes de desserte viaire**

- Voie existante à mailler
- ▶ Accès
- Voie nouvelle à créer

**Principes de desserte mode doux et transports en commun**

- Trottoir existant
- Principe de mode doux à créer
- Traversée piétonne existante
- Principe de mode doux à créer
- ⚡ Arrêt de bus existant (+ abri bus)
- Rayon de 200 mètres autour de l'arrêt de bus (moins de 5 minutes à pied).

**Autres informations**

- Equipement public
- P Espace public, y compris espaces de stationnement
- Propriété communale

## Secteur d'OAP n° 2

### Éléments de contexte

Le secteur se situe au Sud-Est de la rue du Faye, à proximité du centre-bourg de Châteauvilain et des principaux équipements publics de la commune (mairie, école, équipements sportifs, salle des fêtes).

D'une superficie totale de 6 000 m<sup>2</sup>, il se répartit en deux secteurs ; l'un de 3 500 m<sup>2</sup> en partie Sud et l'autre de 2 500 m<sup>2</sup> en partie Nord.

### Programme

En termes d'aménagement, le développement de **nouveaux logements au nombre de dix environ** vise au confortement du centre-village. A la fois par rapport à sa situation et sa dimension, ce secteur peut permettre de proposer des **formes urbaines plus compactes** (habitat groupé ou petit individuel) permettant la **production de logements de tailles variées** répondant ainsi à l'objectif du PADD de « *favoriser la diversification de l'offre de logements* » par rapport au parc actuel orienté majoritairement vers des maisons individuelles de type pavillonnaire. Là également, comme pour le premier secteur, des surfaces extérieures privatives doivent être données à chaque logement.

Le projet veillera à proposer **une architecture qualitative** assurant l'intégration urbaine du projet dans le tissu du centre-bourg. Le **traitement paysager** de l'opération devra participer à sa qualité globale et à sa bonne insertion en lien avec l'espace public central à créer. Il s'attachera également à favoriser des essences locales, nécessitant aucun arrosage après reprise et intéressantes aussi d'un **point de vue environnemental** pour une « biodiversité » y compris en tissu urbain.

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès au sous-secteur Sud sera aménagé depuis l'extrémité Ouest de l'allée du Vieux Frêne (en impasse) traversant le petit espace vert public existant au Nord-Ouest. La desserte interne du sous-secteur veillera à limiter l'emprise de la voirie pour créer un espace partagé, lieu de vie, favorisant les rencontres et assurant les réponses en besoin de desserte et accès, de déplacements piétons-cycles, et de stationnement visiteurs et éventuellement des logements.

L'accès au sous-secteur Nord se fera par le chemin du Faye que la Municipalité prévoit d'aménager pour sécuriser les déplacements. Un cheminement piétons rejoindra obligatoirement l'opération du sous-secteur Sud qui elle-même aura à assurer un maillage piétons jusqu'à l'allée du Vieux Frêne. Ainsi, l'ensemble du secteur bénéficiera d'un accès rapide et sécurisé pour rejoindre le cœur du bourg et les équipements publics, notamment scolaires et sportifs, mais aussi les arrêts de bus situés devant la mairie (transports scolaires et ligne 21 du réseau RUBAN, permettant notamment l'accès à la gare de Bourgoin-Jallieu, sur réservation.

En dehors du risque de sismicité, le secteur d'OAP n'est concerné par **aucun aléa connu** (cf carte des aléas en annexes informatives du dossier de PLU pièce 6), **permettant ainsi de ne pas exposer de population supplémentaire à des risques naturels.**

## II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

### Rappel du R 151-7 du code de l'urbanisme

**« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »**

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les haies et boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés pour compléter les "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

**Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués** dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).



# ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES A PRESERVER

