

# P.L.U.

---

Plan Local d'Urbanisme

Commune de CHATEAUVILLAIN



Réunion publique de concertation

---

10 juillet 2015



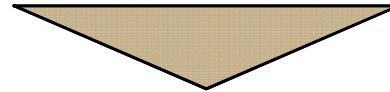
URBA 2P



## **1. *En préambule,*** **la procédure de révision du POS** (Plan d'Occupation des Sols)

# Reprise de la procédure de révision du POS et calendrier prévisionnel

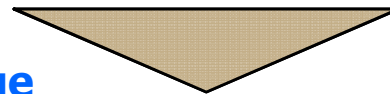
**NOUVELLE PRESCRIPTION DE REVISION DU POS**  
par délibération du Conseil Municipal **le 28 mai 2015** complétant celle du 26 mars 2009



**Phase d'étude et de concertation**  
**jusqu'à début 2016**

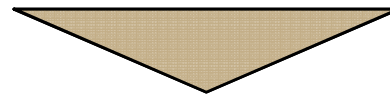
## **ELABORATION DU PROJET DE PLU**

**DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD** au sein du Conseil Municipal (**septembre**)  
**SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE** : dispense d'évaluation environnementale ou non (**octobre**)  
**BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLU** par délibération



**Phase de consultation et d'enquête publique**  
**de février 2016 à été 2016**

**CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES** délai : 3 mois (février, mars et avril)  
**par arrêté Municipal, ENQUETE PUBLIQUE** durée : 1 mois (au plus tôt, en juin 2016)  
**Remise du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur** délai : 1 mois (début août)



**Phase de finalisation du PLU**  
**jusqu'à autonome 2016 / fin 2016 (si enquête en septembre)**

**APPROBATION DU PLU** par délibération du Conseil Municipal (à partir de octobre 2016)  
(contrôle de légalité du Préfet : 2 mois à réception du dossier)

# Les objectifs poursuivis par la révision du POS pour l'élaboration du PLU

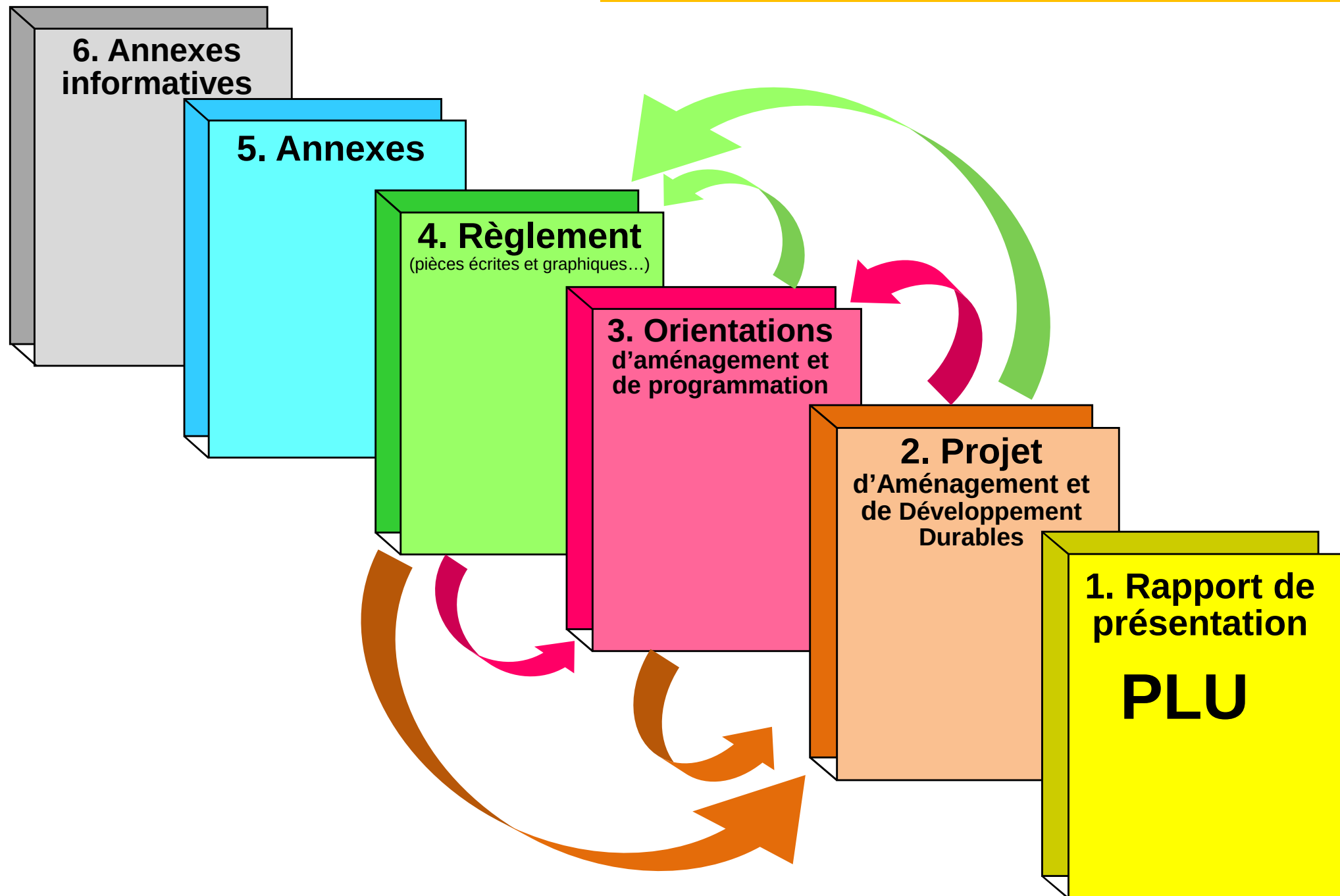
Les objectifs poursuivis par le Projet à 15 ans font apparaître la volonté d'assurer :

- le confortement du centre-village, en limitant le développement sur les hameaux,
- la diversification de l'offre de logements,
- la poursuite du développement des équipements, la prise en compte des réseaux, des préoccupations énergétiques,
- la préservation des espaces agricoles et la pérennisation des activités liées,
- la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables,
- l'optimisation et la sécurisation des déplacements favorisant les modes doux.

Il s'agit également aujourd'hui (*obligations légales*) :

- **d'intégrer le nouveau cadre législatif des PLU,**  
notamment lié aux lois Grenelle 2 et ALUR, entraînant aussi la caducité du POS en 2017
- **de veiller à la compatibilité du document d'urbanisme**  
avec les orientations du SCOT Nord-Isère en particulier.

# Le contenu du PLU



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit 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.

Il arrête celles concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

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

*La Politique déterminée doit :*

- ✓ **respecter les objectifs et principes légaux** énoncés notamment dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme,
- ✓ **prendre en compte les grandes orientations définies** aux niveaux supérieurs du territoire communal, en particulier par le SCOT et le PLH de la CAPI, mais aussi les servitudes d'utilité publique, etc.

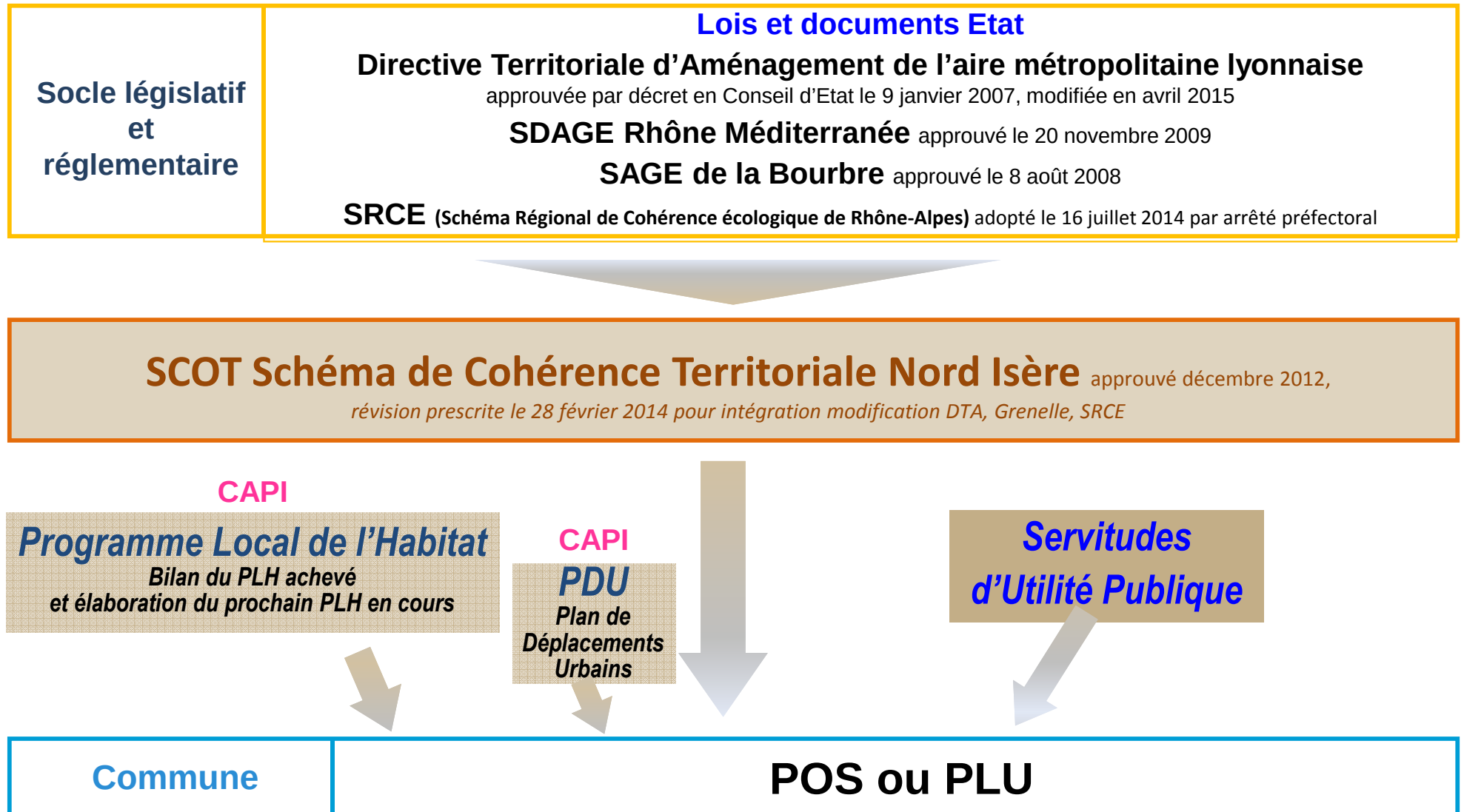
# Les objectifs et principes légaux (extrait de l'article L 121.1 code de l'urbanisme)

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 :

- **L'équilibre** entre :
  - ✓ le renouvellement urbain, **développement urbain maîtrisé**... développement rural,
  - ✓ **l'utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles** et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels,
  - ✓ **la sauvegarde** des ensembles urbains et **du patrimoine bâti** remarquables,
  - ✓ **les besoins en matière de mobilité**.
- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville.**
- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat.**
- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources renouvelables, préservation, remise en bon état, et prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

# L'articulation entre les documents

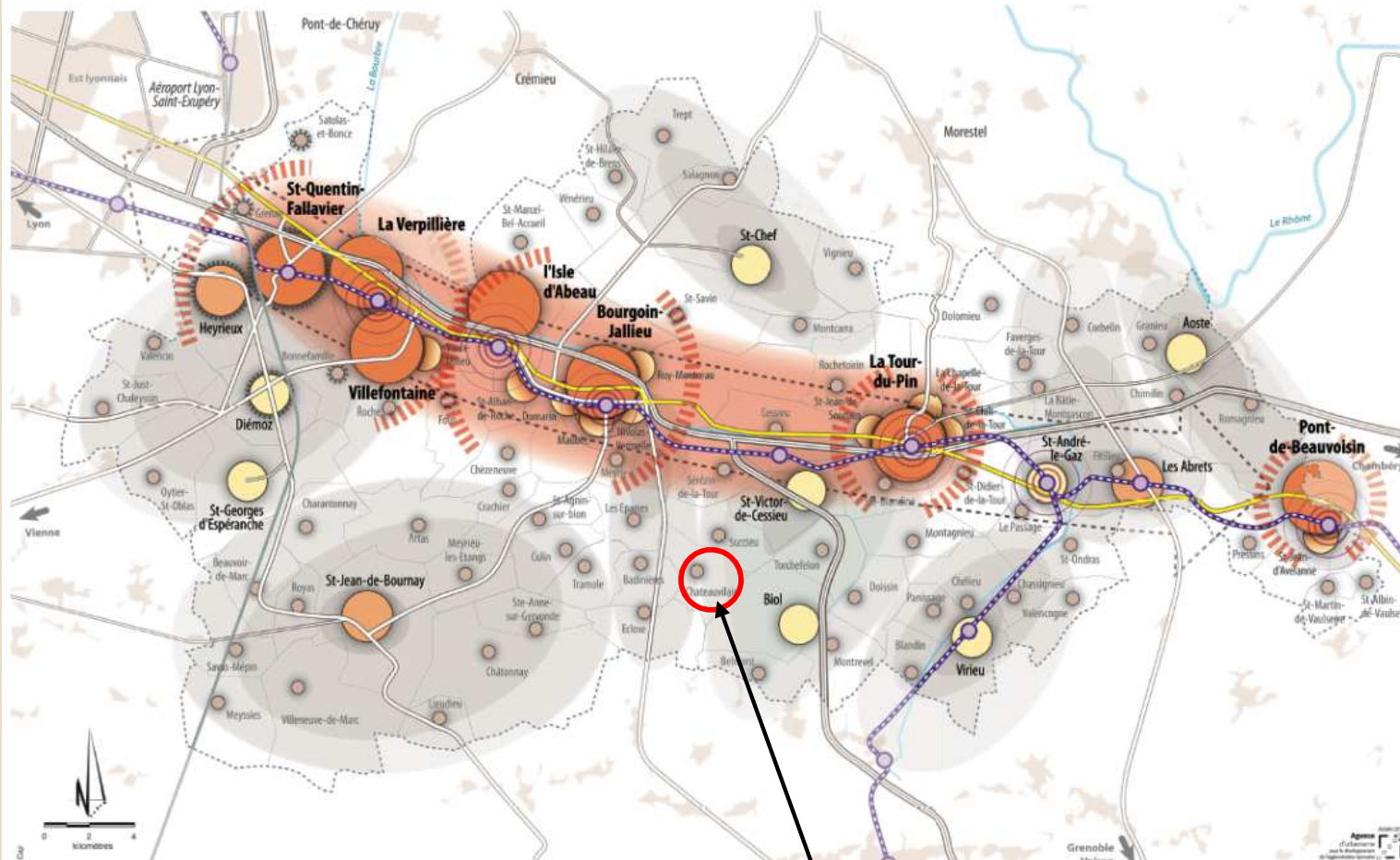
Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur.



# Les orientations « logements » des documents supérieurs

## SCOT Nord-Isère

### ■ STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES RÉSEAUX DE VILLES ET DE GARES



### ■ Structurer le développement du territoire

- Conforter l'axe Lyon-Chambéry
- Valoriser la vallée urbaine
- Conforter les pôles urbains
- Structurer le développement des bassins de vie
- Route départementale RD 1006
- Périmètre communal

### ■ Conforter l'armature urbaine

#### Typologie des communes :

- Ville-centre
- Commune périurbaine
- Ville-relais
- Bourg-relais
- Village
- Commune contrainte par le PEB et les prescriptions de la DTA

### ■ Organiser le développement urbain autour d'un réseau de gares ferroviaires

- Gare ferroviaire
- Structurer les quartiers de gare

Chateaufort, commune identifiée en « village »

# Les orientations « logements » des documents supérieurs

**Le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère**  
approuvé le 19 décembre 2012  
*période de 2013 à 2030*

- **Taux de construction moyen inférieur ou égal à :**  
**4 logements par an**  
sur la base de 645 habitants en 2011 et  
de 6 logements par an pour 1000 habitants définis pour les Villages  
**Environ 70 logements maximum entre 2013 et 2030**  
**pour un PLU à 15 ans, de 2016 à fin 2030**  
dont les logements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013  
et les logements comptés en « densification de l'enveloppe urbaine »
- **Densité moyenne globale : 20 logements par hectare,**  
**Soit 2,5 à 3 hectares maximum pour les**  
**50 logements restant à réaliser d'ici fin 2030**  
en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du projet de PLU
- **Au moins 10 % des nouveaux logements en locatif social**  
**soit 7 logements locatifs sociaux au moins**  
**à réaliser d'ici fin 2030**
- **Au plus 10 % de logements en assainissement autonome**  
**soit environ 20 logements entre 2013 et 2026**

**Le Programme Local de l'Habitat  
de la CAPI**

***Projet pour la période 2016-2021***  
***En cours de définition***

## **2. *En l'état d'avancement,*** **a. la carte des aléas**

## ***2. En l'état d'avancement,***

### **b. Les premières orientations générales du PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables**





## **OBJECTIF N° 1 :**

### **CONFORTER LE CENTRE-BOURG EN LIMITANT LE DÉVELOPPEMENT SUR LES HAMEAUX**

- ✓ **Assurer un développement suffisant et maîtrisé de la population** pour pérenniser le fonctionnement de l'école et préserver le caractère de village ; *cette évolution de la population pourrait conduire à une augmentation de 200 habitants supplémentaires d'ici 30 ans,*
- ✓ **Conforter l'habitat à l'intérieur des espaces encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine,**
- ✓ **Adapter le développement aux capacités des équipements et des réseaux publics,**
- ✓ **Fixer des limites claires au développement du centre-bourg** et protéger les sites naturels et agricoles proches participant à la qualité du cadre de vie,
- ✓ **Limiter le développement des hameaux** en contenant leur enveloppe urbaine et en ne permettant que leur seule densification.



## OBJECTIF N° 1 :

### *FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS*

- ✓ **Répondre aux objectifs de mixité sociale et de diversité de l'habitat par :**
  - la construction ou l'aménagement, au total, y compris offre sociale, d'une **soixantaine de logements pour les quinze prochaines années**,
  - la réalisation de **nouveaux logements locatifs sociaux** ou abordables pouvant correspondre à une **offre supplémentaire d'une dizaine de logements**,
  - la proposition **d'autres formes d'habitat** (petites maisons de village de type petits collectifs, habitat jumelé...) assurant le parcours résidentiel des plus jeunes ménages et des personnes âgées actuellement en difficulté pour rester sur la commune de Chateaufilain au vu du parc de logements,



**OBJECTIF N° 1 :**  
**FAVORISER LA QUALITÉ URBAINE POUR PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**



- ✓ **Promouvoir une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** par :
  - la **requalification de l'entrée Sud** (enfouissement des réseaux, aménagement urbain de sécurité),
  - la **préservation des perceptions sur le paysage** agricole et naturel, notamment des entrées de village,
  - la **mise en œuvre d'aménagements d'ensemble** des opérations de logements garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère et une intégration avec le bâti existant,...



## OBJECTIF N° 1 :

### FAVORISER LA QUALITÉ URBAINE POUR PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

✓ **Promouvoir une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** par :

- ...la **sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti**, notamment lié à l'habitat dauphinois et aux éléments de petit patrimoine (lavoir, croix...),



- la **recherche d'une démarche de développement durable** pour une meilleure performance énergétique des constructions (isolation, énergie renouvelable), une gestion alternative des eaux pluviales, des plantations adaptées au territoire, etc.
- la **préservation d'espaces de jardin et d'arbres** au sein du tissu urbain cerné par les espaces agricoles et naturels.



**OBJECTIF N° 2 :*****POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS  
ET PRENDRE EN COMPTE LES RÉSEAUX EXISTANTS***

- ✓ **Développer les équipements publics en adéquation avec l'évolution de la population** tels que :
  - la construction d'une Maison de la Nature,
  - l'extension ou la reconstruction de la salle des fêtes,
  - l'extension et la rénovation des vestiaires du stade,
  - l'aménagement de places complémentaires de stationnement,
  - le renforcement et l'extension des réseaux d'alimentation en eau potable, et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales),



## OBJECTIF N° 2 :

### **POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRENDRE EN COMPTE LES RÉSEAUX EXISTANTS**



- ✓ Favoriser les déplacements modes doux avec des cheminements piétons :
  - Vers le village et l'école,
  - Dans le cadre de la découverte du patrimoine naturel à travers les sentiers classés au **Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)**.
  
- ✓ **Développer** les communications électroniques et numériques, pour les entreprises et pour la population afin de faciliter le télétravail et d'améliorer l'accès au numérique.



## OBJECTIF N° 3 :

### ***PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET ACTIVITÉS LIÉES ET ASSURER UNE DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES***

- ✓ **Assurer le maintien d'une agriculture pérenne et viable** par la préservation des terres utilisées et/ou remembrées, mais aussi des fermes en extrémité de hameaux vis-à-vis d'habitations nouvelles afin de leur permettre d'exercer leur activité sans contrainte de voisinage et de se développer,
- ✓ **Faciliter le maintien et/ou l'installation d'activités artisanales, de services et de commerces**, notamment dans le centre-bourg, pour répondre aux besoins de proximité des habitants,



## OBJECTIF N° 4 :

### PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

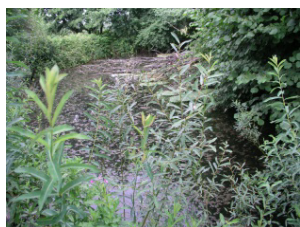
- ✓ **Préserver l'équilibre des territoires en terme de ressources et de gestion des risques :**
  - **Préserver la ressource en eau** en veillant à garantir **l'intégrité des aires d'alimentation des captages** présents au Sud de la commune (sources de Buttin, de Chavrot ou Rostaing et de Billiat) conformément aux exigences du SAGE de la Bourbre **et** en assurant un **traitement adapté des eaux usées et des eaux pluviales**,
  - **Respect des principes de précautions vis-à-vis des secteurs soumis à des aléas** notamment sur les versants de la commune, et **gestion rationnelle des eaux** de manière à ne pas aggraver les facteurs de risques pour les secteurs urbanisés localisés en aval du bassin versant, notamment le long de l'Agny.



## OBJECTIF N° 4 :

### PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

- ✓ Valoriser le patrimoine agro-naturel, facteur de qualité paysagère et environnementale :



- **Préserver les étendues naturelles à enjeux** (combes boisées et étangs, ainsi que leurs zones humides associées, pelouses sèches de versants) **et les espaces agricoles du plateau**, qui participent à l'équilibre général au regard de la diversité des habitats et de la qualité des paysages,
- **Limiter le développement linéaire le long de la RD 56a** en redonnant de « l'épaisseur » au bourg **et la consommation d'espaces agro-naturels** supplémentaires à l'extérieur des enveloppes urbaines actuelles,
- **Maintenir la coupure verte** identifiée entre les pôles urbanisés de Franchisson et Le Sibuet,
- **Veiller à ne pas interrompre les corridors fonctionnels du territoire** (continuités écologiques) s'exprimant notamment au sein des combes boisées et présentant des enjeux pour la conservation de la biodiversité.
- **Maintenir l'activité agricole** en garantissant la vocation des terres agricoles stratégiques.





## **OBJECTIF N° 5 :**

### **MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

- ✓ **Contenir l'étalement urbain et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement,**
- ✓ **Réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement par l'optimisation du foncier compris dans l'enveloppe urbaine,**
- ✓ **En général, 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 les enveloppes urbaines existantes** par l'utilisation des dents creuses **pour une mixité des fonctions, et, en ouvrant à l'urbanisation des secteurs non bâtis au sein du tissu urbain constitué,**
  - **en favorisant le renouvellement urbain,**
  - **en développant des formes d'habitat plus économes en espaces,** rejoignant le principe de diversifier l'offre de logements pour davantage de mixité sociale.



## **3. *Echanges,*** **questions / réponses,** **remarques, propositions...**

