



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de CHATEAUVILAIN

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet de PLU
en date du 8 février 2021.



Suite aux lois Grenelle 2 et ALUR notamment, 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 **les plans locaux d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :**

- **« L'équilibre entre :**
 - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - le renouvellement urbain, **le développement urbain maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - **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 ;
 - **la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;**
 - 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 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 ;
- **la sécurité et la salubrité publiques ;**
- **la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;**
- **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 ;
- **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 énergétique à partir de sources renouvelables ;
- **La promotion** du principe de conception universelle pour **une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie** dans les zones urbaines et rurales. »

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... »

CONFORTER LE CENTRE-BOURG EN LIMITANT LE DEVELOPPEMENT SUR LES HAMEAUX

- ✚ **Assurer un renouvellement suffisant et maîtrisé de la population pour pérenniser le fonctionnement de l'école tout en préservant le caractère de village rural, avec la réalisation au plus d'une cinquantaine de nouveaux logements pour la période 2021 à fin 2032 (douze ans),**
- ✚ **Adapter le développement** aux capacités des équipements publics et à la morphologie urbaine du village (hauteur des bâtiments limitée, sauf toit dauphinois, prégnance des jardins),
- ✚ **Renforcer le centre-bourg avec une petite opération de logements** au Nord sur le site de l'ancienne usine et à l'Est de la mairie, **à articuler par un espace public** ouvert aux piétons inscrit au sein d'une coupure agro-naturelle **à l'Allée du Vieux Frêne et au chemin du Fayeu**. Les habitations existantes de ce secteur Ouest bénéficieront ainsi d'un itinéraire modes doux sécurisé et très rapide pour rejoindre le pôle des équipements publics scolaires, périscolaires et sportifs, mais aussi à l'arrêt de bus et la mairie. **Un secteur de confortement urbain au Sud-Est du Chemin du Fayeu** affirmera à travers deux opérations également le principe d'une nodalité (relier des espaces visuellement très proches actuellement, mais distants de par les voies existantes),
- ✚ **Fixer des limites claires au développement du bourg par ailleurs** pour protéger les sites naturels et agricoles proches participant à la qualité du cadre de vie, **de même que des hameaux du Darefin, du Sibuet et des Rivaux**, en maintenant des possibilités limitées et ponctuelles de densification du tissu urbain constitué,
- ✚ **Favoriser la diversification de l'offre de logements donnée par la réalisation de nouvelles opérations en particulier** pour tendre vers un renouvellement plus facile de la population avec des logements ou maisons plus petits et/ou plus abordables financièrement **à partir de :**
 - la proposition d'autres formes d'habitat (petites maisons de villages, habitat jumelé ou intermédiaire, ...) assurant le parcours résidentiel des plus jeunes ménages et des personnes âgées actuellement en difficulté pour rester sur la commune de Châteauvilain au regard des caractéristiques du parc de logements,
 - l'intégration autant que possible de nouveaux logements sociaux (locatif social ou accession sociale) ou abordables (accession privée ou locatif privé) au sein des opérations, pouvant correspondre au total à une offre supplémentaire d'une dizaine de logements.

✚ **Favoriser la qualité urbaine pour préserver le cadre de vie** avec en référence la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale existante et recherchée par les futurs habitants notamment par :

- la poursuite de la requalification des voies communales du bourg (enfouissement des réseaux, aménagement urbain de sécurité) dans leurs sections comprises dans les parties agglomérées, notamment du chemin du Faye et chemin de la Buissonnière,
- la préservation des perceptions sur le paysage agricole et naturel, notamment des entrées du 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,
- 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.

POUR SUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRENDRE EN COMPTE LES RESEAUX EXISTANTS

✚ **Développer les équipements publics en adéquation avec l'évolution de la population tels que :**

- l'extension de l'école,
- 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),

✚ Favoriser les déplacements modes doux par l'aménagement ou la matérialisation de 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.

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET ACTIVITES LIEES ET ASSURER UNE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES

- ✚ **Assurer le maintien d'une agriculture pérenne et viable** par la préservation des terres utilisées et/ou remembrées, isolement des fermes en extrémité des hameaux vis-à-vis d'habitations nouvelles afin de leur permettre d'exercer leur activité sans contraintes 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.

PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS STRATEGIQUES

- ✚ **Préserver l'équilibre des territoires en termes 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**,
 - **Respecter 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.
- ✚ **Valoriser le patrimoine agro-naturel de Châteauvilain, 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 conjointement à l'équilibre général de la commune au regard de la diversité des habitats en présence et de la qualité des paysages.
 - **Stopper le développement linéaire de l'urbanisation le long de la RD 56a et du chemin des Rivaux** en redonnant de « l'épaisseur » au bourg **et limiter la consommation d'espaces agro-naturels** supplémentaires à l'extérieur des enveloppes urbaines actuelles.
 - **Veiller à ne pas interrompre les corridors fonctionnels du territoire** (continuités écologiques) s'exprimant notamment au sein des combes boisées et présentant des enjeux en termes de conservation de la biodiversité, ainsi que les fonctionnalités s'exprimant au Nord du territoire et identifiées en tant que "corridor fuseau stratégique" au SCOT Nord Isère.
 - **Maintenir l'activité agricole** en garantissant la vocation des terres agricoles stratégiques.

MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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, afin de préserver les espaces agricoles et naturels, sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie du territoire.

- ✚ **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.

Le projet pour les douze prochaines années vise à limiter la consommation foncière nécessaire pour la production de la cinquantaine de nouveaux logements avec un rythme moyen de 0,3 hectare par an, soit environ la moitié de la consommation observée sur les douze années écoulées pour la période de 2009 et à fin 2020 correspondant à 0,62 hectare par an pour une soixantaine de logements.

Concernant les équipements publics, les besoins en foncier pour les douze prochaines années, représentent 0,46 hectare en comparaison des 0,3 hectare utilisé pour la réalisation de l'école entre 2009 et 2020.

