



DEPARTEMENT DE LA DROME

CHATEAUNEUF SUR ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPMENT DURABLE

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 16 Décembre 2011

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE
BLANCHET Pascale - BEUA - Urbaniste - 3 rue Sergent BLANDAN 26500 BOURG LES VALENCE
BERRON Paul - Architecte urbaniste - Quartier Grange Blanche 26770 TAULIGNAN
ARNOUX Sylvain - Architecte infographiste - Le Village 26190 SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS

REFERENCES REGLEMENTAIRES

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue le cadre de référence et de cohérence de la politique communale de développement qui sera mise en œuvre dans le cadre des prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le développement durable est un mode de développement qui permet un équilibre entre la bonne marche des activités (volet économique), le respect de l'environnement (volet environnemental) et l'épanouissement du plus grand nombre (volet social).

Le rapport Brundtland, publié en 1987, dans le cadre de la conférence internationale de Stockholm sur l'environnement, définit le développement durable ainsi :

« Le développement durable est le mode de développement qui permet de satisfaire les besoins des générations actuelles sans hypothéquer la satisfaction des besoins des générations futures ».

Le présent document expose le projet d'urbanisme et les orientations de développement sur lesquels la Commune de Chateauneuf sur Isère s'engage pour mettre en œuvre une politique d'aménagement et d'urbanisme compatible avec les trois volets du développement durable.

En matière d'urbanisme, les trois volets du développement durable se traduisent notamment dans les dispositions des articles L.110 et L.121- 1 du code de l'urbanisme :

- **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** du Code de l'Urbanisme (extrait) :

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune concernant l'organisation générale du territoire de Chateauneuf sur Isère sont synthétisées dans le texte suivant.

ORIENTATION GENERALE N°1 : MAITRISER LA DEMOGRAPHIE

Assurer et organiser la croissance de la population à un rythme raisonné et maîtrisé

Prévoir un rythme de croissance en lien avec l'attractivité du territoire et cohérent avec les objectifs du PLH

- Hypothèse d'un développement démographique raisonné : taux de variation annuel de l'ordre de 1,8% soit environ 4600 habitants à l'horizon 2020 (entre 850 et 1000 habitants supplémentaires).

Assurer la mixité sociale et l'intergénérationnelle

- Diversifier les typologies d'habitat dans les quartiers promus à l'urbanisation future : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé, individuel pur, produire des logements locatifs de petite taille.
- Construire des logements locatifs aidés pour pallier le manque de logements sociaux : en identifiant les besoins et leurs localisations notamment pour les logements de petite taille. Imposer un objectif de 20 % de logements sociaux minimum, pour des opérations de 4 logements ou plus (réhabilitation et construction neuve)
- Répondre aux besoins (non satisfaits aujourd'hui) de petits logements, en imposant un pourcentage minimum de petits logements à construire sur certains secteurs de constructions denses (village : **haut Crozes et Isère/rue du Port** ; extensions Est du village : **Terrain de foot, Beauvache, Michaud ; Brignon**).

Intégrer ces objectifs logements sociaux et taille de logements dans les orientations d'aménagement, par quartier, et dans le règlement (servitudes).

Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services

- Aménager un complexe sportif (Brignon)
- Aménager des sites et espaces d'animation culturelle, sociale et sportive tels que : des espaces publics, des lieux de réunion dans le centre bourg, envisager éventuellement la construction d'une nouvelle salle des fêtes...
- Renforcer l'armature commerciale du bourg
- Créer un nouveau cimetière
- Veiller à maintenir des effectifs scolaires adaptés à la capacité globale des équipements scolaires de la commune (lissage des effectifs)

ORIENTATION GENERALE N°2 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET L'HABITAT

Assurer un développement urbain maîtrisé en matière d'habitat

Offrir les capacités d'accueil en logements pour la croissance l'accompagnement des évolutions démographiques

- En cohérence avec les prévisions du PLH (42 logements / an)
- Pour assumer la croissance et le desserrement : entre 450 et 520 logements à l'horizon 2020

Organiser le renouvellement urbain et la densification du centre bourg

- Organiser le renouvellement urbain et la densification du centre bourg : dans les secteurs Est (haut de la rue des Crozes), et Sud (Eglise), et quartier Isère/rue du Port ;
- Inciter à la réhabilitation du centre ancien dans un objectif de qualité architecturale des opérations de réhabilitations (règlement du PLU, et action intercommunale OPAH et PIG).

Permettre en les maîtrisant les extensions urbaines localisées aux pourtours du bourg et de certains quartiers agglomérées

- A l'Est du centre bourg : Concernant les secteurs des **Ayes, Les Réalières, Beauvache et Michaud** : maîtriser et hiérarchiser l'urbanisation ; prendre en compte les risques naturels, maîtriser le foncier nécessaire, planifier dans le temps. **Des orientations particulières d'aménagement** sont nécessaires sur ce secteur.

Dans les quartiers récents, hors centre bourg, constituant des entités denses :

- Conforter, en structurant l'urbanisation (**orientation particulière d'aménagement**), le quartier de **la Vanelle** dans sa vocation de quartier d'habitat résidentiel ;
- Permettre, mais limiter et organiser des extensions du secteur de **Brignon (orientation particulière d'aménagement)**, en lien avec le projet de complexe sportif ;

« Boucler », en la limitant, l'urbanisation déjà engagée de certains secteurs :

- Quartiers de Beauregard : en cohérence avec les projets d'extension urbaine à vocation économique en cours, Brignon, les Réalières, Michaud ;

Développer l'habitat de certains hameaux et fermes isolées

- Construire dans les 'délaissés' (dents creuses), des hameaux suffisamment denses et constitués, en tenant compte de critères multiples: qualité d'habitat, structuration et densité existante des hameaux, et sous réserve de la présence de réseaux : voirie, eau, électricité, assainissement : une quinzaine de logements sur les hameaux de : Saut des Chèvres Haut et Bas, Aiguille, Fouillouse, Martusset, Peyrouiller Nord, Vouleux, Combe de Vaux
- Permettre le changement de destination d'une partie du bâti anciennement agricole en habitat dans les hameaux et fermes isolées, sous réserve de la présence de réseaux de voirie, eau, électricité, assainissement (potentiel: 18 logements environ) en « encadrant » la qualité architecturale des réhabilitations (règles, recommandations, exemples... au sein du règlement écrit du PLU.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS POPULATION - LOGEMENTS : OBJECTIFS 1 ET 2

Année	1990	1999	2005	2007	2020 (1)
Population	3031	3285	3572	3627	~ 4600
Nombre de ménage	1010	1173	1323	1353	1800
Taille moyenne des ménages	3	2,8	2,7	2,67	2,55 (2)
(1) : hypothèse de croissance 2007 - 2020 : de l'ordre de 1,8 % / an					
(2) : hypothèse moyenne					
Logements					
Résidences principales	1010	1173	1323	1353	1800
Logements vacants	84	57		70 (4,7%)	
Résidence secondaire	54	36		49 (3,3%)	

Evolution logements prévisibles

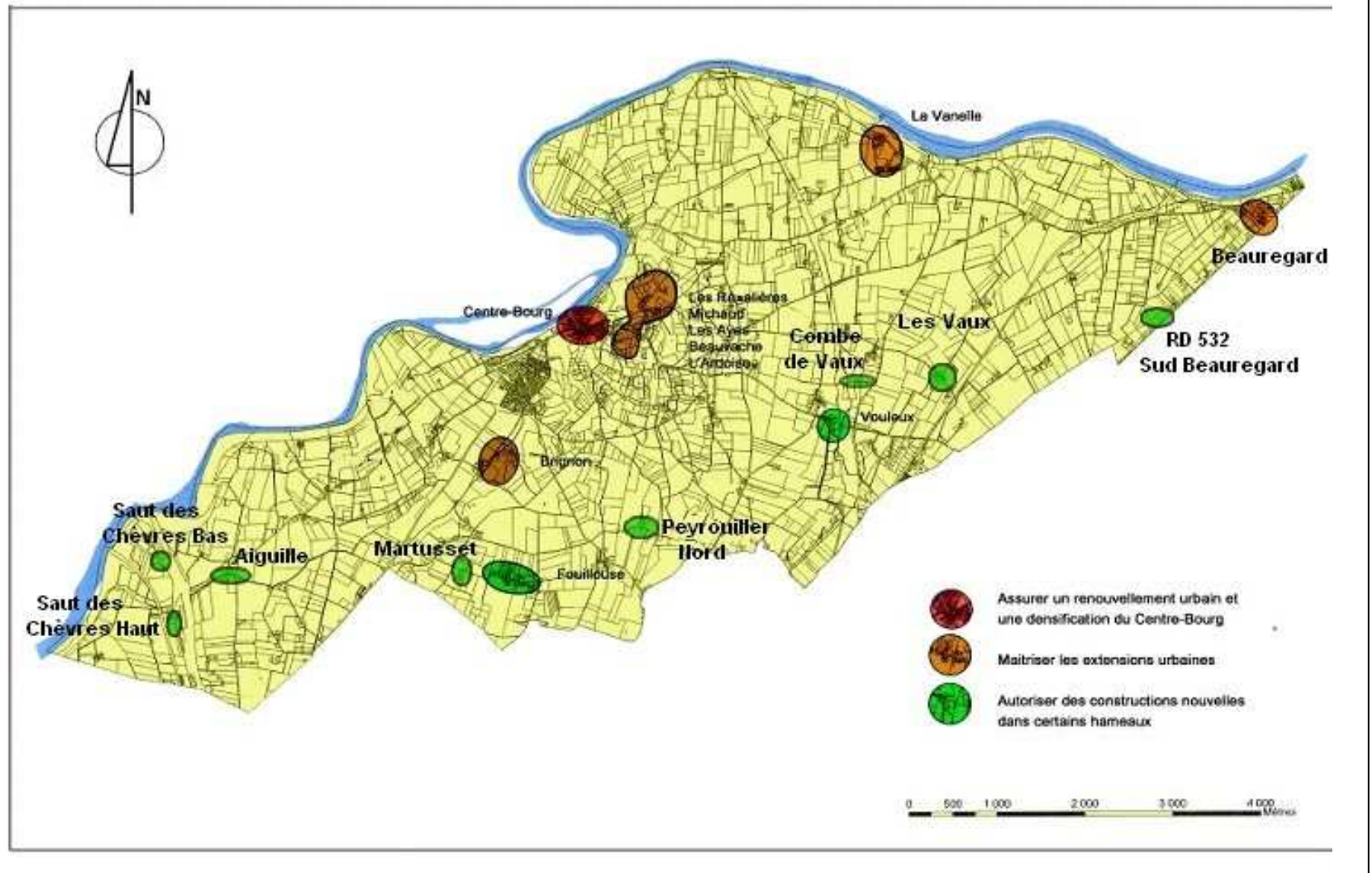
Résorption de la vacance	Nombre faible, considéré comme constant en 2020
Résidences secondaires et logements occasionnels	Nombre faible, considéré comme constant en 2020

Besoins en logements nouveaux 2007 -2020 : objectifs du PLU

Total des résidences principales	450
Dont	
Effet démographique (accueil nouvelle population)	380
Desserrement (baisse de la taille des ménages)	70
Logements sociaux prévisionnels (sur les quartiers à orientations d'aménagement)	70

Orientation générale n° 2:

Assurer u développement urbain maîtrisé en matière d'habitat



OTIENTATION GENERALE N°3 : LE CENTRE BOURG

Affirmer le centre bourg comme pôle de centralité urbaine

Maîtriser le développement urbain du centre bourg

- Urbaniser et organiser le 'haut du bourg' (secteur Nord Est) pour l'habitat: les dents creuses en bordure Est et Ouest de la rue des Crozes, la place de la Pierre et l'espace Agrodia par des extensions urbaines et du renouvellement du cadre urbain existant. Réorganiser et sécuriser les déplacements : améliorer le stationnement en créant des traversantes (entre la rue des Remparts et la rue des Crozes) augmentant les possibilités de stationnement automobile ;
- Densifier le « bas du bourg » pour les activités commerciales, les services, l'habitat en préservant de l'urbanisation les espaces aux abords immédiats de l'Isère ;
- Créer un maillage viaire, des espaces publics lisibles et valorisants dans la partie basse du centre bourg
 - une circulation nouvelle entre l'église et les berges de l'Isère, organisant la desserte du bas du bourg, valorisant les deux sites (berges et église) identifiés comme partie centrale commerciale du bourg ;
 - des places et lieux de rencontre à aménager pour signifier la « centralité » du bourg : 'l'espace centre bourg' (ensemble parking- restaurant- bâtiments annexes), la cure, le parvis de la Mairie ;
 - les venelles du centre bourg à valoriser ;
- Requalifier les voiries structurantes
 - la rue des Crozes pour lui donner un véritable statut de rue (et non pas de route comme actuellement) ;
 - la rue des Remparts : donner la priorité au cheminement piéton, supprimer la circulation de transit sur l'avenue de Valence (entre l'église et le rond point de la poste) traiter la voirie pour limiter la vitesse des véhicules et faciliter les circulations douces.

L'ensemble de ces objectifs donnera lieu à une orientation particulière d'aménagement sur le bourg.

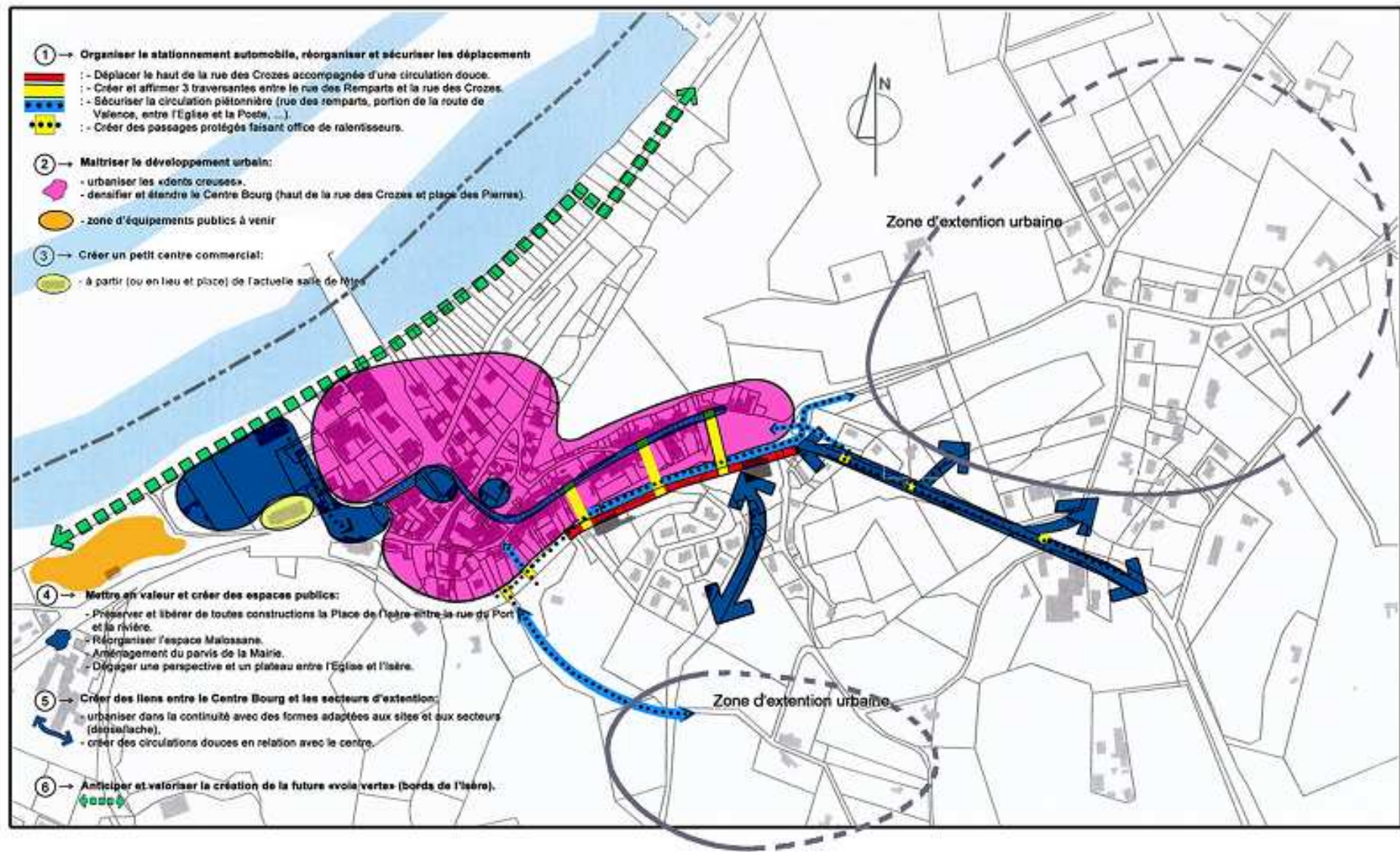
Créer du lien entre le centre bourg et les extensions pavillonnaires

- Marquer la continuité entre le centre bourg et les extensions à venir avec des formes urbaines permettant de faire la transition entre les constructions denses du bourg et l'urbanisation nouvelle ; organiser la diversité des formes urbaines et architecturales dans les secteurs Nord Est notamment, le secteur du terrain de foot actuel, le haut de la rue des Crozes, les berges de l'Isère.
- Aménager des cheminements piétons entre les extensions et le centre bourg : en maillage entre eux et reliant la voie vélo verte.

Ces objectifs seront traduits dans les orientations particulières d'aménagement par quartiers.

Orientation générale n°3

Affirmer le Centre Bourg comme pôle de centralité urbaine.



ORIENTATION GENERALE N°4 : ECONOMIE

Asseoir le dynamisme et la vitalité économique de la commune

Assurer la pérennité de l'agriculture sur le territoire communal comme activité économique première

- Conserver et consacrer, sur la commune de Chateauneuf, et dans le contexte de développement urbain croissant de l'agglomération Romano - Valentinoise, une vocation de 'poumon vert' ;
- Préserver les espaces agricoles ayant un bon potentiel agronomique ;
- Limiter l'impact sur les zones agricoles des projets de zones d'activités importants ;
 - Beauregard, Rovaltain : protéger les secteurs agricoles de valeur, circonscrire les extensions aux pourtours, ou dans les périmètres des infrastructures de transports actuelles et futures
 - Les carrières : limiter l'extension de périmètre d'exploitation, les restituer en terres agricoles après exploitation (sur 45 ha environs).

La mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sera l'un des outils de cette politique de protection renforcée des espaces agricoles.

Conforter l'attractivité et la vitalité économique du centre bourg

- Assurer la pérennisation des commerces de proximité dans le centre bourg ;
- Développer et diversifier l'offre commerciale du centre bourg ; notamment en créant une moyenne surface commerciale dans le secteur øœ en lieu et place de la salle des fêtes ;
- Créer une petite zone d'activités artisanales, à proximité du centre bourg (quartier de Champagnolles) permettant l'accueil d'artisans, et des locaux techniques municipaux.

Intégrer le développement économique de l'agglomération

- Permettre l'extension de la zone d'activité de Beauregard ;
- Optimiser le secteur d'activité existant en bordure de la RN 532 : en recherchant une meilleure organisation et en mobilisant de nombreux terrains libres présents sur le secteur.
- Permettre la réalisation du projet ROVALTAIN (ZAC de la Correspondance), en maîtriser les extensions à long terme

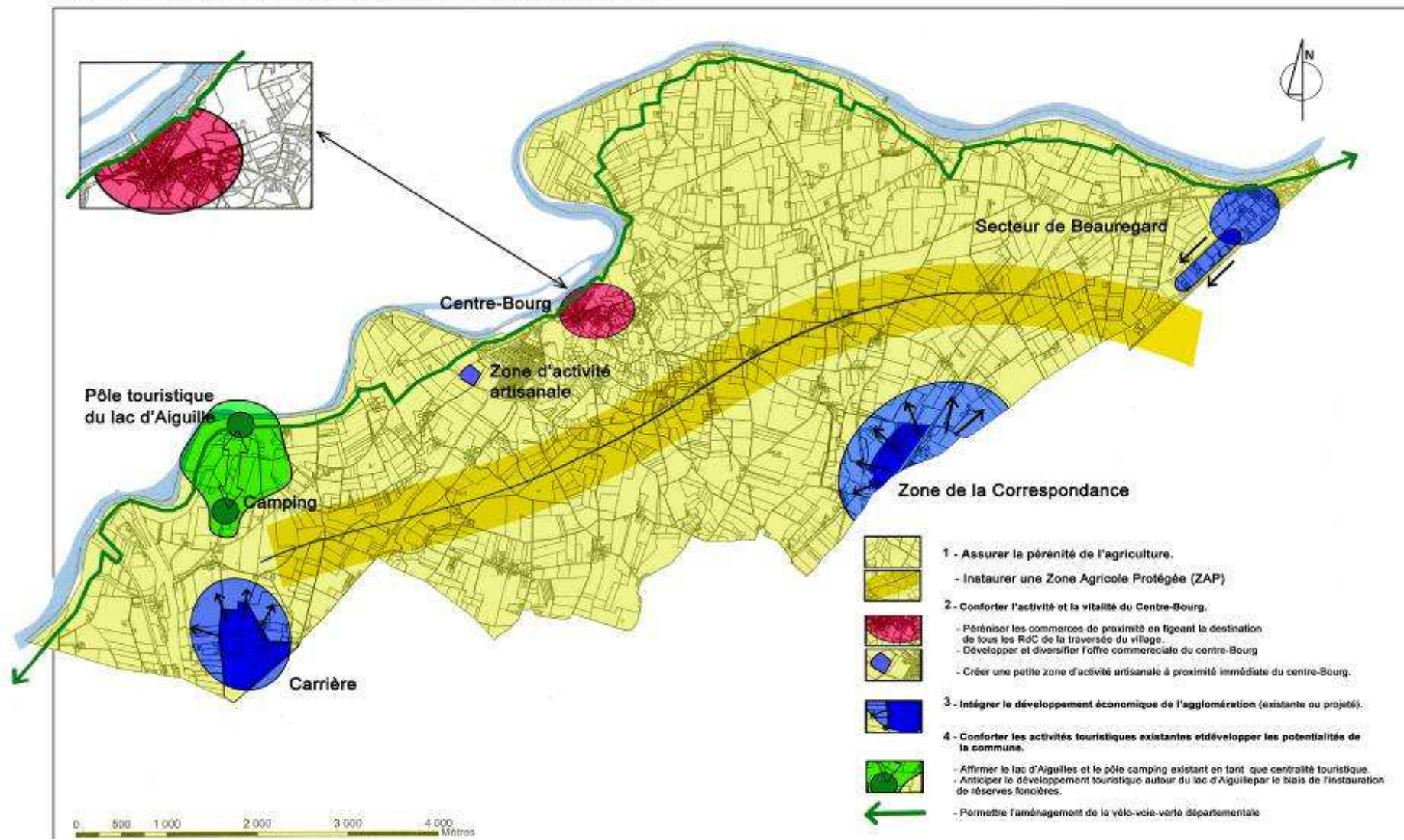
- Aménager une zone industrielle en reconversion partielle de l'exploitation actuelle et future de la carrière de l'Armailler

Conforter les activités touristiques existantes et développer les potentialités de la commune

- Affirmer le Lac d'Aiguille en tant que centralité touristique ; anticiper le développement touristique modéré autour de ce secteur (zone d'urbanisation future d'environ 25 Ha)
- Intégrer et faciliter l'aménagement de la vélo voie verte départementale comme outil de développement touristique et de protection / valorisation des berges de l'Isère y compris dans le centre bourg.

Orientation générale n° 4

Asseoir le dynamisme et la vitalité économique du Village



ORIENTATION GENERALE N°5 : ENVIRONNEMENT, PAYSAGE

Préserver les atouts environnementaux et valoriser le paysage

Assurer la préservation des milieux naturels remarquables

- Préserver la zone Natura 2000 réactualisée (octobre 2006), les ZNIEFF de type 1 et prendre en compte les ZNIEFF de type 2,
- Préserver les boisements de qualité en tant qu'EBC (espaces boisés classés),
- Préserver les boisements présentant un intérêt pour la biodiversité : haies, bosquets, rypisylves de l'Isère en tant que corridor écologique,

Prendre en compte les risques naturels.

Affirmer et valoriser l'identité paysagère de la commune

- Valoriser l'Isère et ses boisements ripailles en tant que fil conducteur dans le paysage urbain et rural : coulée verte identitaire dans le dans le dans le bourg et dans les campagnes ;
- Préserver les boisements situés sur les coteaux et sur les deux collines molassiques en tant qu'éléments paysagers identitaires de la commune ;
- Inverser l'impact négatif des anciennes carrières en bordure d'Isère : les valoriser à but touristique, pédagogique, ou de découverte, tout en préservant leurs caractéristiques et richesses naturelles : permettre des aménagements légers sur ces sites ;
- Préserver et valoriser les points d'appels remarquables ;
- Inciter à la préservation et réhabilitation du patrimoine bâti remarquable.

