

Compte-rendu
de la REUNION PUBLIQUE d'information et d'échange
sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
Jeudi 27 avril 2023 à 20 h 00

Environ 70 personnes étaient présentes à cette réunion.

Objet de la réunion : Présentation du cadre réglementaire et de la procédure, d'une synthèse du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de PLU.

M. Le Maire accueille les participants et dresse rapidement le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Le PLU actuellement en vigueur a été adopté en 2012. Un PLU étant programmé pour 10 à 15 ans et la réglementation ayant beaucoup évolué entre temps, une révision de ce PLU était nécessaire.

Il s'agit donc bien d'une révision générale du PLU et non d'une simple modification qui ne permettrait que des évolutions à la marge.

- La commune ne maîtrise pas tout, puisque la révision du PLU est encadrée par de nombreux documents supra-communaux et en particulier :

- le **SCOT** (Schéma de cohérence territoriale) **Grand Rovaltain**, qui, entre autres, impose une densité minimale de 32 logements/ha et qui limite les secteurs pouvant être urbanisés.

- le **PLH** (Programme Local de l'Habitat) de **Valence Romans Agglo**, qui fixe un nombre maximal de logements neufs à produire annuellement (25 logements par an à Châteauneuf).

- La commune est accompagnée par le Bureau d'études BEAUR pour cette révision, qui est conduite par une commission communale composée de : Jean-Paul PERRET, Édouard MONTALON, Florent POUSTOLY, Gérard ROCH, Agnès JAUBERT, Luc TROUILLER, et avec Maïté PORTE-PHILIPPON. Les personnes publiques associées (services de l'état, chambre d'agriculture, SCOT, Valence Romans agglo notamment) sont également régulièrement rencontrées.

- Par rapport au PLU de 2012, il y aura finalement assez peu de changement, il faut cependant noter :

- compte tenu des exigences en matière de réduction de la consommation d'espace, il y aura très peu de zones pavillonnaires ;

- le PLU doit être conçu pour accueillir le nombre de logements sociaux imposés par l'état, ce qui signifie que des emplacements devront être réservés à cet usage, sans qu'ils soient forcément mis en œuvre ;

- l'hébergement des saisonniers agricoles est une problématique particulière à Châteauneuf et la commune proposera des solutions sous la forme de « STECAL¹ » réservés à cet effet dans la zone agricole. La commune sera une commune « test » en la matière dans le département, car les services de l'état restent très réticents sur ce point.

- les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments implantés en zone agricole ou naturelle seront étendues à de nouveaux bâtiments. Il y a cependant des critères incontournables (bâtiment fermé et d'intérêt architectural) à respecter. Enfin, le permis nécessaire pour mettre en œuvre un changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers).

Pour conclure, M. le Maire précise qu'aujourd'hui les terres agricoles sont « sacralisées » et que la Loi Climat de 2021 impose désormais un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » d'ici 2050.

¹ STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée

Il laisse ensuite la parole à Mme BARNERON du bureau d'études BEAUR, qui **présente** :

- un aperçu du cadre réglementaire et supra-communal,
- une synthèse du diagnostic,
- le d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Après la présentation de ces différents éléments (voir le diaporama annexé au compte-rendu), **la parole est donnée au public.**

Les questions suivantes sont soulevées :

- *Quand le futur PLU sera-t-il approuvé ?*

Le futur PLU devrait être approuvé en 2024, sachant que le projet reste à finaliser (notamment la partie réglementaire et l'évaluation environnementale), avec encore une réunion avec les personnes publiques associées. Une fois finalisé, le projet de révision devra être « arrêté » par le conseil municipal puis soumis à l'avis des personnes publiques et à enquête publique, avant de pouvoir être approuvé par délibération du conseil municipal.

En attendant, c'est le PLU actuel qui reste en vigueur.

- *Qu'en est-il du « 4^{ème} pont » sur l'Isère et quelle est la position de la commune à ce sujet. ?*

Le département, qui est compétent en la matière, vient juste de lancer les 1ères études de faisabilité. Pour l'instant aucun projet de tracé n'a été proposé et la commune n'a donc pas eu à se positionner sur ce sujet.

- *Comment les difficultés de circulation dans le village peuvent être prises en compte dans le PLU ?*

Ces difficultés constatées aux heures de pointe sont dues à la situation du village « coincé » entre l'Isère et des collines, à l'augmentation de population dans les différentes communes alentours, ainsi qu'à la circulation générée par la gare TGV.

Un contournement du village paraît peu envisageable compte-tenu des contraintes environnementales et de relief. Le PLU ne dispose pas d'outil particulier en la matière. Cette problématique doit être traitée à une échelle plus large. Une amélioration des transports en commun, une évolution des comportements avec un renforcement du covoiturage pourraient notamment améliorer la situation.

- *Certaines zones classées en UHc dans le PLU actuel vont-elles disparaître et donc devenir inconstructibles ?*

Comme il l'a été présenté (voir page 8 du diaporama annexé au compte-rendu), le SCOT Grand Rovaltain définit les enveloppes urbaines principales et les enveloppes urbaines secondaires pour chaque commune du territoire. Seules les enveloppes principales peuvent être étendues et les enveloppes secondaires uniquement densifiées. Certains des hameaux de la commune ne sont pas repérés comme enveloppe secondaire au SCOT, ils n'ont donc pas été maintenus en zone UH et seront reclassés en zone agricole dans le futur PLU.

Cependant, comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel, les habitations existantes en zone agricole ou naturelle peuvent être agrandies dans certaines limites et des annexes et piscines peuvent y être adjointes (dans certaines limites de surface).

- Aura-t-on le droit de faire des piscines ?

A l'heure actuelle, la capacité de la ressource en eau n'étant pas un problème sur la commune, les piscines resteront autorisées dans le règlement du PLU.

- Que prévoit la délibération en matière de concertation pour le PLU ?

Les modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription de la révision du PLU sont :

- la mise à disposition en mairie et sur le site internet des documents au fur et à mesure de l'avancée des études : le PADD est ainsi consultable ;

- la mise à disposition d'un registre destiné aux observations en mairie ;

- l'organisation d'au moins une réunion publique ;

Il est précisé qu'un point sur l'avancement du PLU est présenté lors de chaque conseil municipal depuis le démarrage des études. Un article est également paru dans le Châto-INFOS.

- Comment se fait-il qu'il y ait des logements vacants ?

Les logements vacants peuvent résulter de différentes causes : un départ en maison de retraite ou un décès, un logement ancien que le propriétaire n'a pas les moyens de rénover, un logement locatif pas adapté aux besoins actuels,...

La remise sur le marché de ces logements est effectivement un enjeu, puisque cela permettrait de limiter le besoin de logements neufs qui consomment de l'espace.

C'est pourquoi le PLH incite à la remise sur le marché de ces logements et prévoit des aides financières pour aider à leur rénovation.

Cependant, il faut noter que les logements vacants restent en nombre raisonnable sur la commune, contrairement à certaines villes comme Romans où leur nombre est beaucoup plus conséquent.

Aucune autre question n'étant soulevée, Monsieur le Maire conclut la réunion en remerciant les participants.



Dans le cadre de la
révision du PLU
(Plan Local d'Urbanisme)

La municipalité de
Châteauneuf-sur-Isère
vous invite à assister à une

REUNION PUBLIQUE
Jeudi 27 avril 2023
à 20h

SALLE DES FÊTES



- I. **Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire**
- II. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- III. Projet d'aménagement et de développement durables = PADD
- IV. Echanges

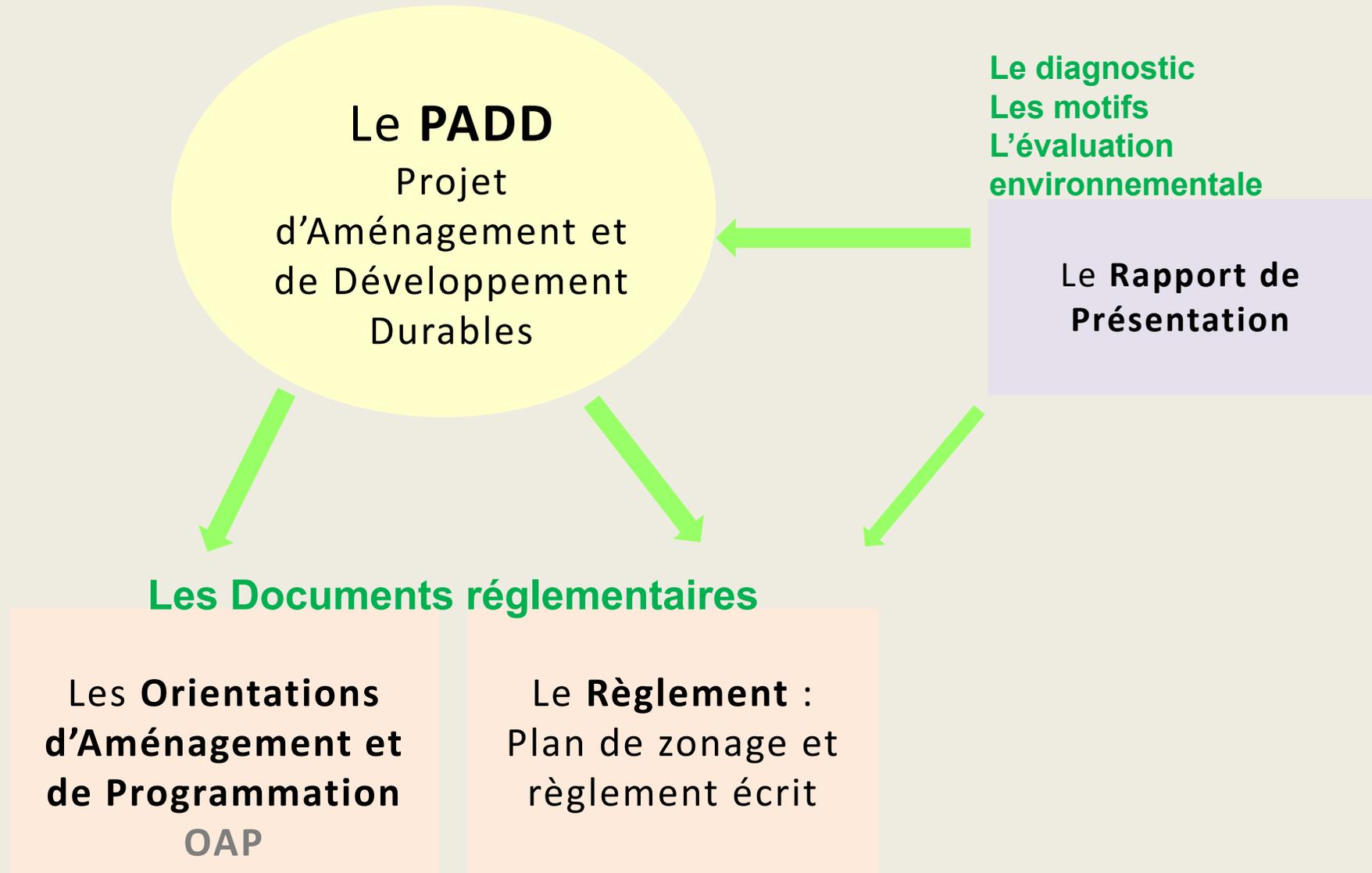
Un PLU ... qu'est-ce que c'est ?

Un document de planification à l'échelle du territoire communal pour les 10 à 12 ans à venir.

> un **projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)** qui exprime les choix en matière de développement urbain et économique, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des paysages ;

> des **documents réglementaires traduisant ce projet.**

La composition du PLU



Les principales Lois qui ont défini les PLU

2000 - **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**

- Création des PLU (pour remplacer les Plan d'Occupation des Sols)
- Impose les principes du développement durable

2010 - **Loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)**

- Favorise un urbanisme **économe** en ressources foncières et énergétiques et préservant les continuités écologiques

2014 - **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

- Freiner l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain

2021 - **Loi Climat et Résilience**

- Fixe un objectif de **réduction de 50% de l'artificialisation** des sols d'ici 2031
- Fixe un objectif de **Zéro Artificialisation Nette** d'ici à 2050.

Objectifs des PLU : La gestion économe du sol au cœur du projet

le PLU doit fixer des objectifs de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- limiter les besoins de déplacements entre secteurs d'habitat et les commerces et équipements
- limiter les couts des réseaux pour la collectivité
- limiter la diminution et la fragmentation des milieux naturels et des continuités écologiques
- éviter la dégradation des paysages
- préserver les activités agricoles et le potentiel agricole des terrains

> **Urbaniser en priorité les dents creuses dans le tissu urbain**

> **Faciliter la reconversion de friches urbaines**

> **Limiter les extensions urbaines aux dépens des secteurs à enjeux agricole et/ou environnemental**

> **Stopper l'urbanisation éloignée des pôles urbains et / ou diffuse**

Documents cadres supra-communaux

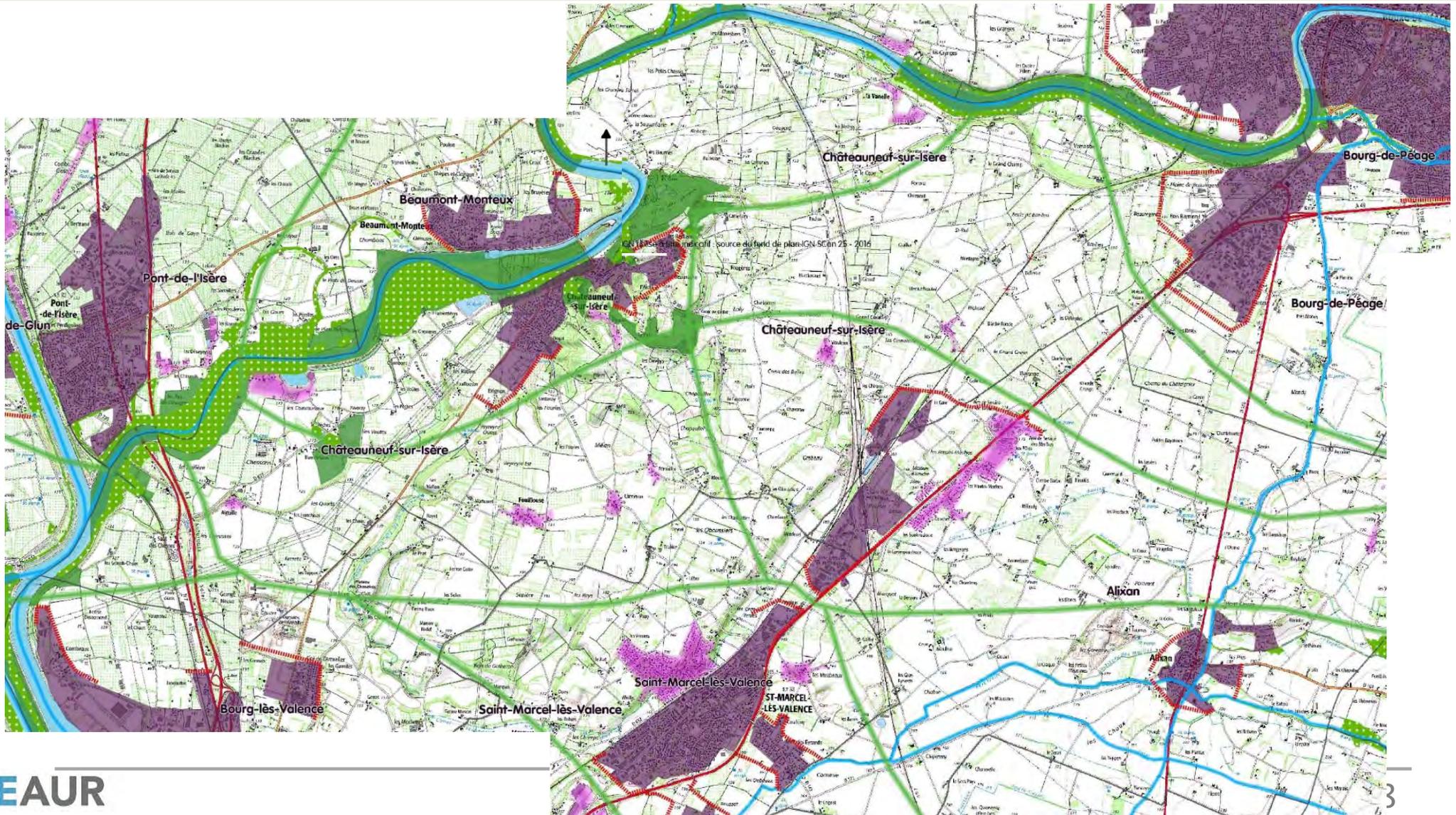
Le PLU de Châteauneuf-sur-Isère doit être compatible avec :

- > **Le SDAGE Rhône Méditerranée** → *limiter l'imperméabilisation – Protéger les zones humides – Préserver la qualité des eaux*
(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)
- > **Le Plan de gestion des risques inondation**
- > **Le SDRADDET Auvergne Rhône-Alpes** → *Economiser le foncier et les ressources*
(Schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires)
- > **Le SCOT Grand Rovaltain** → *Maîtriser la consommation foncière : objectif de densité minimale moyenne de 32 logements/ha*
(Schéma De Cohérence Territoriale) → *Développement limité aux enveloppes urbaines principales*
- > **Le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo** → *Objectif maximal de production de 25 logements neufs par an en moyenne –*
- > **La Loi SRU** → *Objectif minimal de logements sociaux (50%)*

SCoT Grand Rovaltain

Châteauneuf est un **Pôle périurbain**

- Objectif de densité moyenne : **32 log/ha** à partir de 2026 – 26 log/ha jusqu'en 2025
- Développement urbain à localiser **dans ou en continuité des enveloppes urbaines principales** définies au SCOT. Les enveloppes urbaines secondaires peuvent seulement être densifiées.
- **Respect des fronts urbains et corridors écologiques**



Déroulement de la procédure d'élaboration du PLU

Délibération du conseil municipal **prescrivant** la révision du PLU : 22/02/2021

Phase d'étude d'élaboration du PLU :

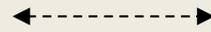
Diagnostic territorial - Enjeux



Projet d'Aménagement
et de Développement Durables



OAP – Règlement



Evaluation environnementale

Réunions avec les
**personnes publiques
associées:**
État – Région -
Département -
Chambres consulaires –
SCOT-
Communauté
d'Agglomération- ...

Concertation avec
le public

Selon les
modalités définies
dans la
délibération

Délibération du conseil municipal **arrêtant** le projet de PLU

Consultations obligatoires : **personnes publiques associées, CDPENAF** (*Commission Départementale de la
Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers*)

Enquête publique

Ajustement du PLU pour prendre en compte l'enquête publique et les avis

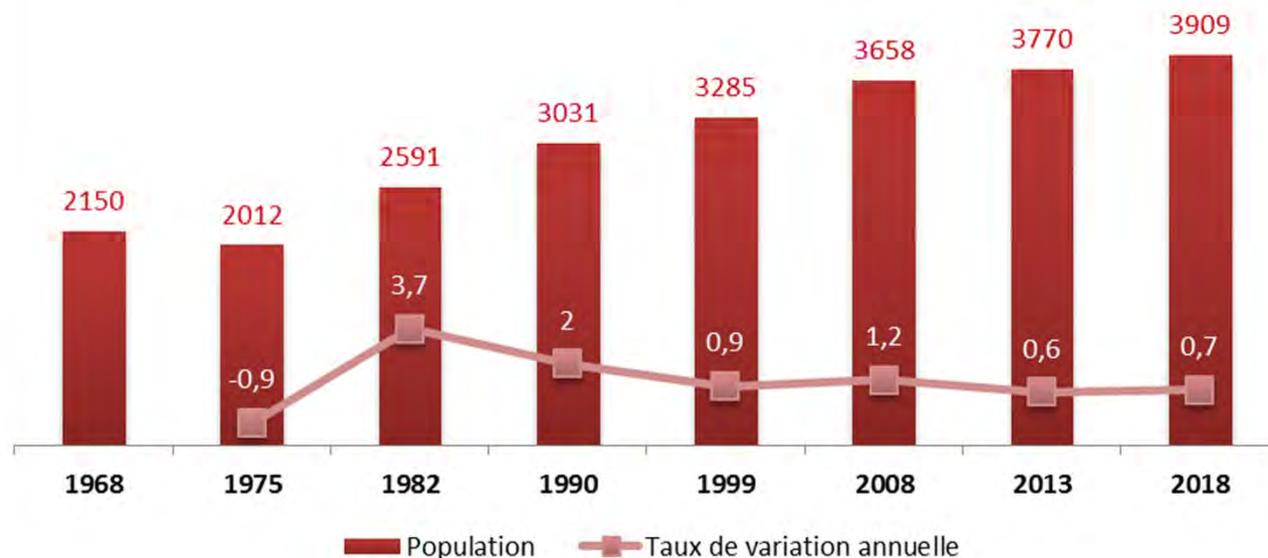
Délibération du conseil municipal **approuvant** le PLU

- I. Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire
- II. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement**
- III. Projet d'aménagement et de développement durables = PADD
- IV. Echanges

Tendances socio-démographiques

Évolution population

Evolution population communale

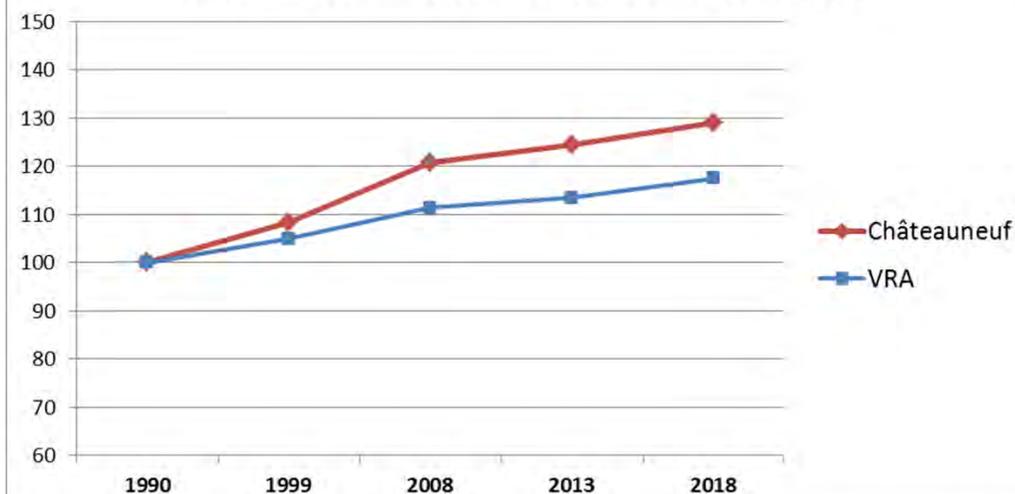


Croissance démographique assez soutenue :
Taux de croissance annuel moyen de **+ 0,65 % sur 10 ans (2008 – 2018)**

*Population estimée 2021 :
4056 habitants*

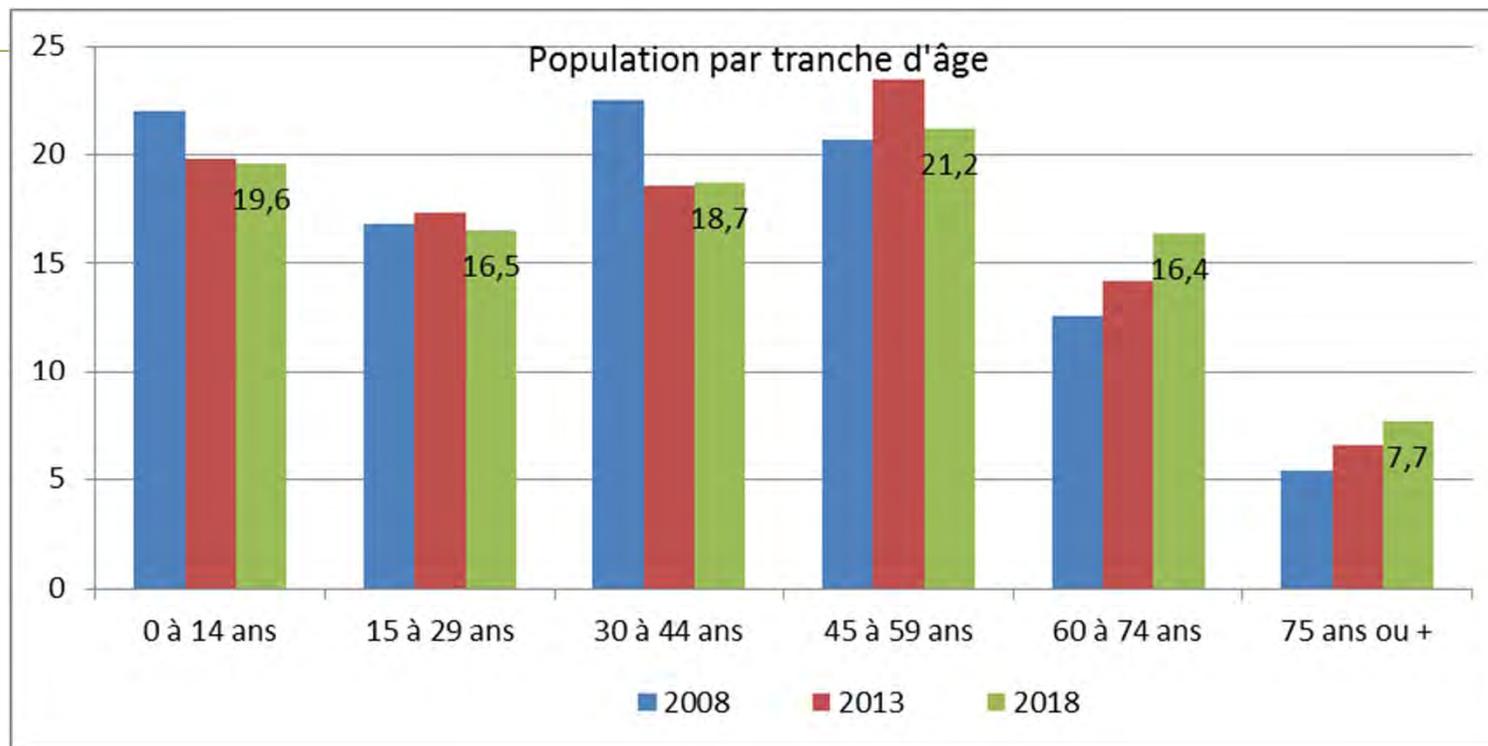
Croissance communale suit la même pente que celle de l'agglomération depuis 10 ans.

Comparatif évolution population - Indice base 100 en 1990



Tendances socio-démographiques

Âge population



Une population encore relativement jeune, mais qui tend à vieillir

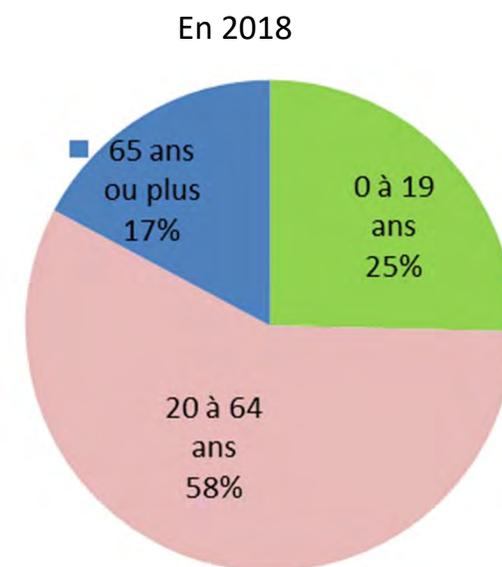
Une **tendance au vieillissement de la population** :

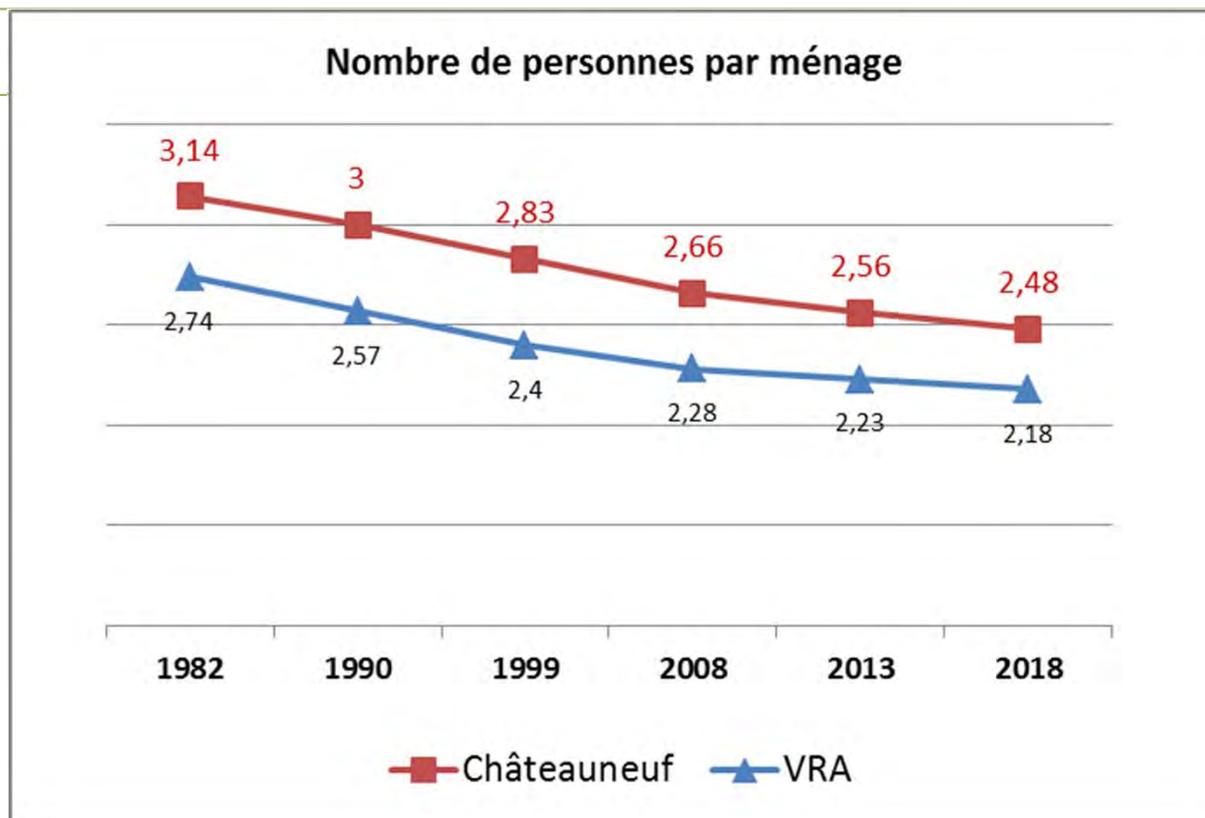
> La part des plus de 60 ans augmente alors que celle des moins de 30 ans diminue depuis 10 ans

Une **population plus jeune que la moyenne de l'agglomération** :

> **indice de jeunesse 2018 de 1,06** contre 0,97 pour VRA

(part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans)





La diminution du nombre de personnes par ménage se poursuit en s'atténuant avec en moyenne **2,48 personnes par ménage en 2018**.

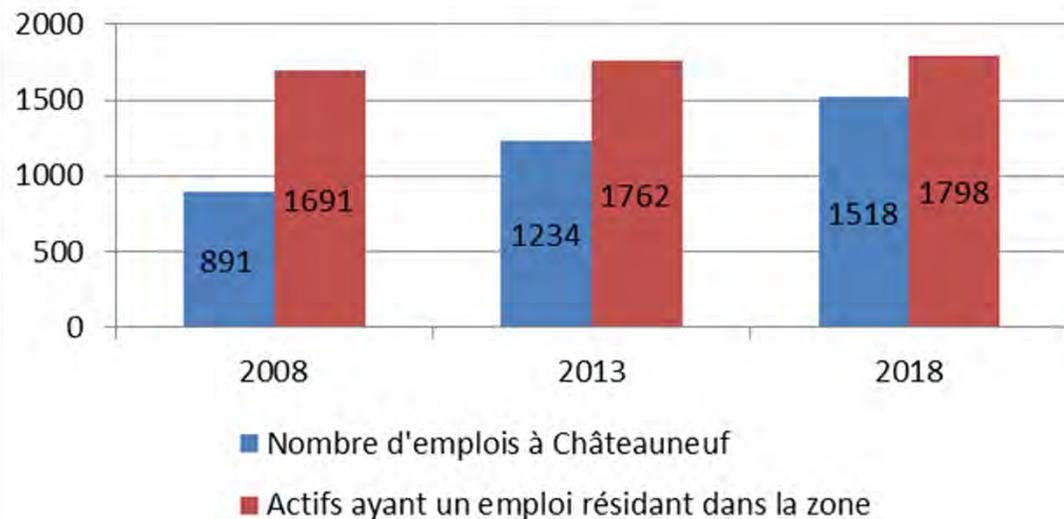
Un nombre de personnes par ménage toujours supérieur à celui de l'agglomération.

Nota : entre 2013 et 2018, 47 logements ont été nécessaires uniquement pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage.

Tendances socio-démographiques

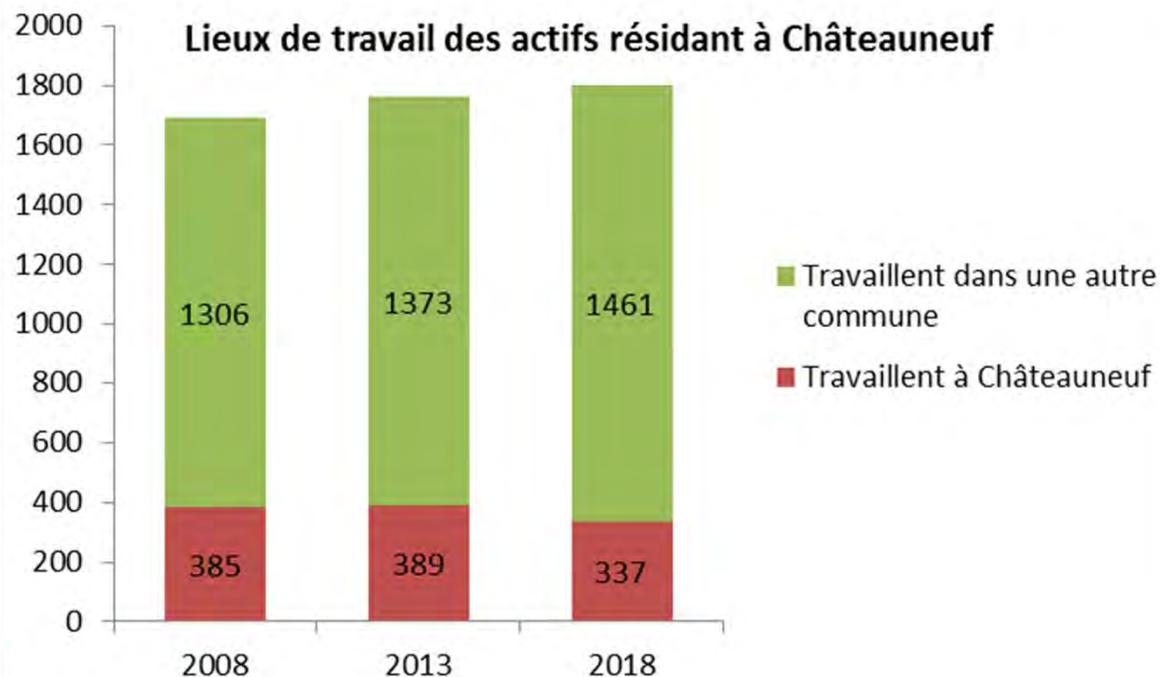
Emplois / Migrations journalières

Evolution des emplois et des actifs ayant un emploi à Châteauneuf

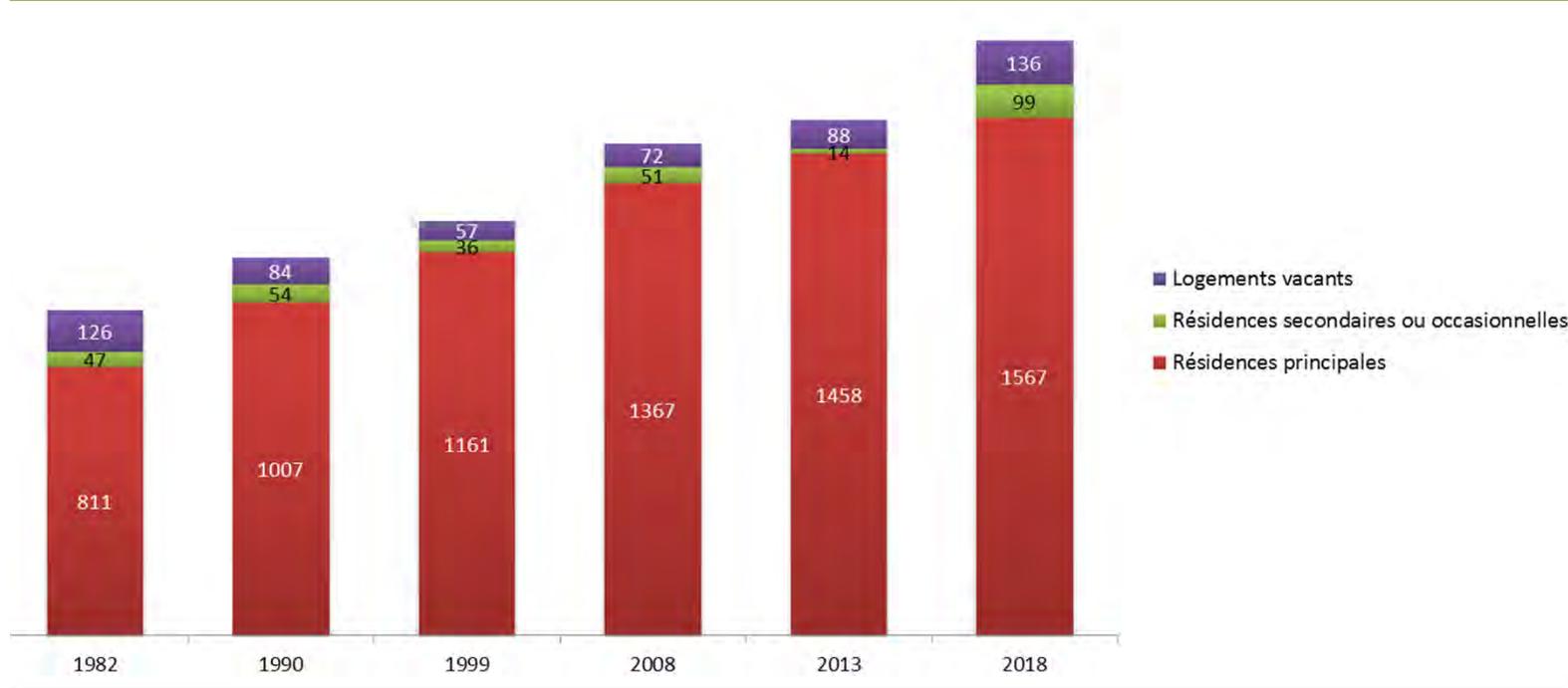


Le nombre d'emplois sur la commune a augmenté de + 70% sur 10 ans alors que dans le même temps la population active n'a augmenté que de + 6%,

Lieux de travail des actifs résidant à Châteauneuf



Malgré l'augmentation des emplois sur la commune, la part des actifs travaillant sur la commune reste faible et est même en diminution : en 2019, 18% des actifs habitant la commune y travaillent aussi. **Les migrations journalières concernent donc 82% des actifs (1461 actifs)**

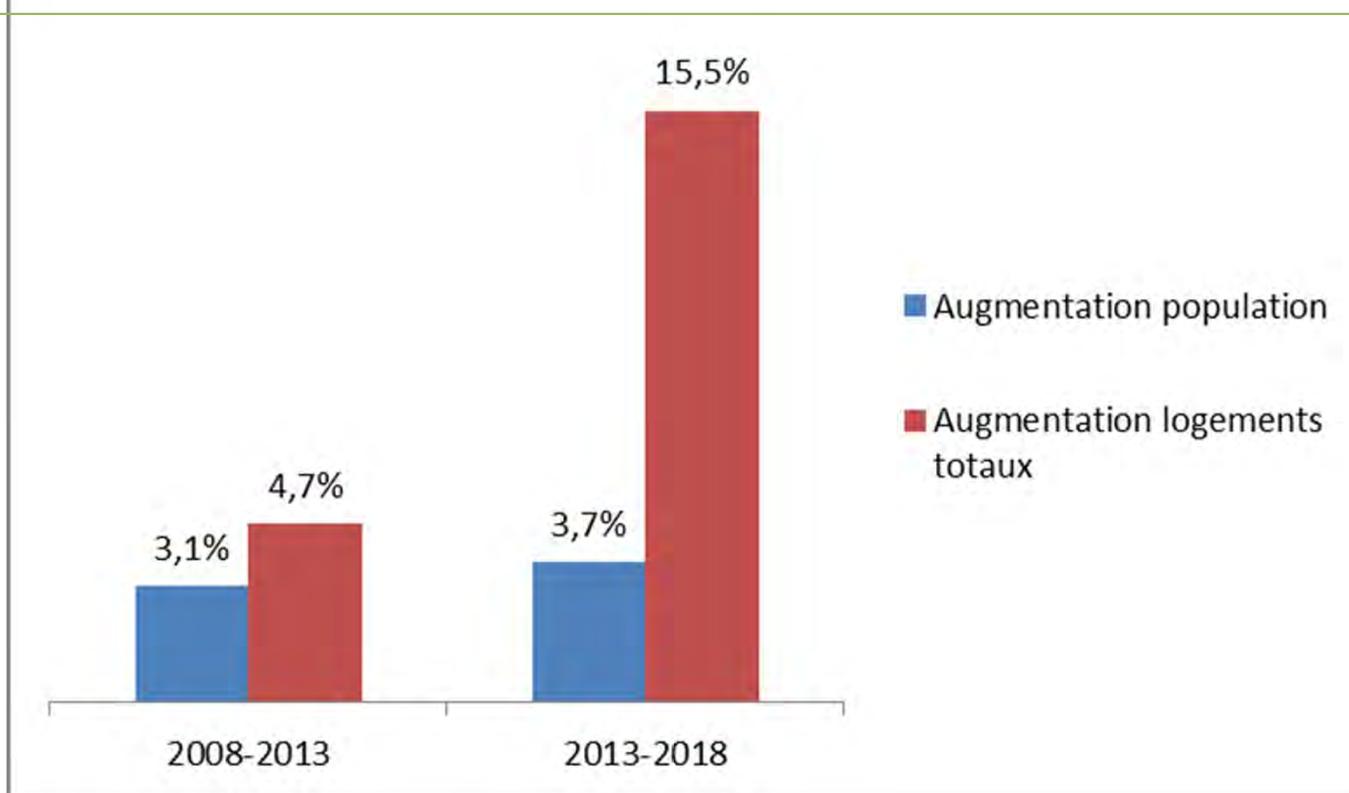


Augmentation de la part :

- des **logements vacants** : **7,5 %** en 2018 (136 logts) ;
- des résidences secondaires ou occasionnelles : **5,5 %** (99 logts).

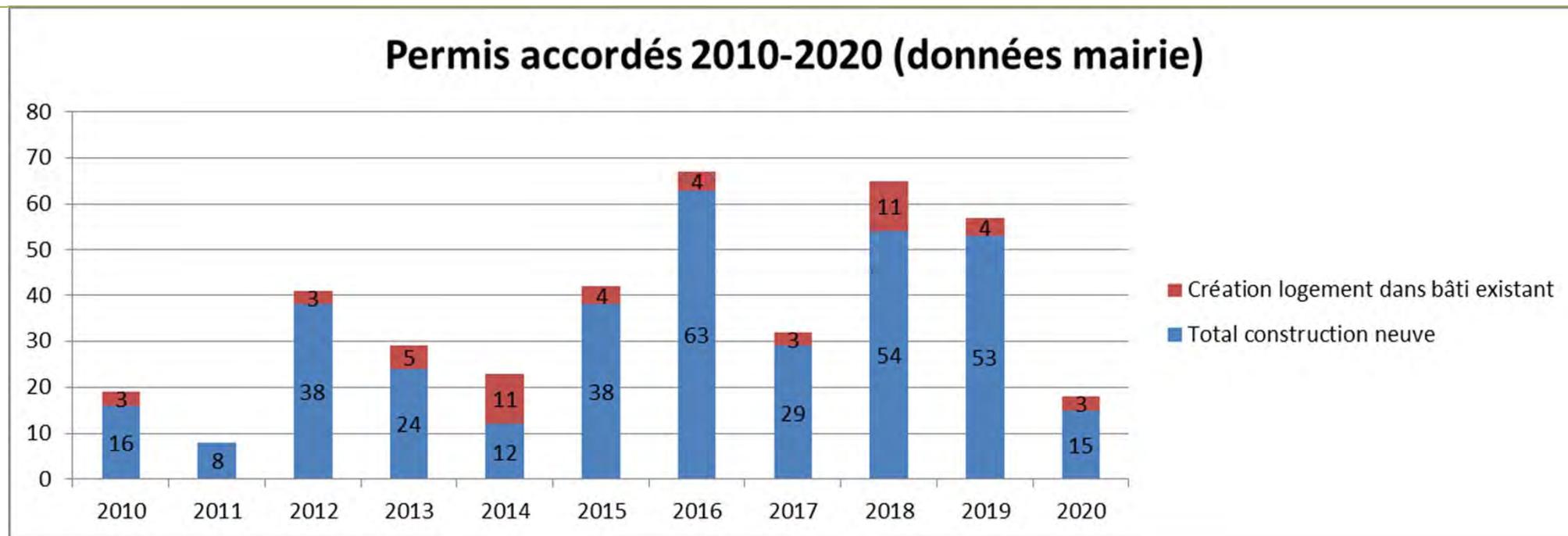
Résidences principales : 92% en 2008 → **87% en 2018**.

*PLH : objectif de mobilisation de la vacance = 5 % du parc vacant longue durée en 6 ans
Selon fichier DGFIP de novembre 2021 : **75 logements vacants depuis plus de 2 ans***



Entre 2013 et 2018 : le nombre **d'habitants a augmenté de + 3,7 %** alors que le nombre de **logements a augmenté de + 15,5 %** (+ 242 logements)

- > Pour compenser la diminution de personnes par ménage (+47 logements)
- > A favorisé le développement de la vacance (+48 logements vacants)



Sur 11 ans : **251 permis de construire pour bâtiments neufs et 51 sur bâti existant (13%)**

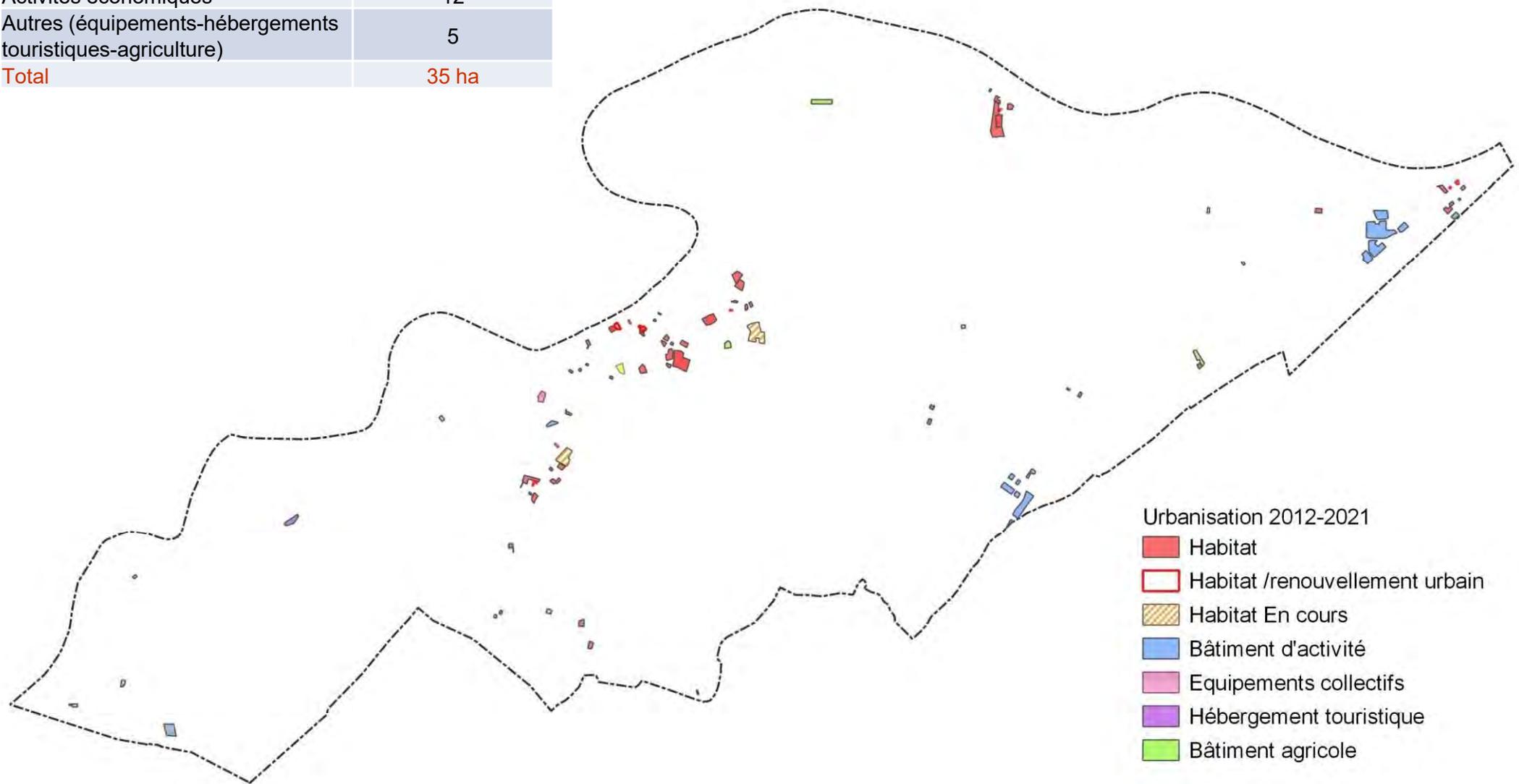
| Moyenne annuelle | 2010-2014 | 2015-2020 |
|------------------|----------------|----------------|
| Total | 24 / an | 47 / an |
| Bâti neuf | 19,6 / an | 42 / an |
| Bâti existant | 4,4 / an | 4,8 / an |

PLH 2018-2023 : objectif maximal de 25 logements neufs par an

Analyse de la consommation d'espace entre 2012 et 2021

Urbanisation 2012 - 2021

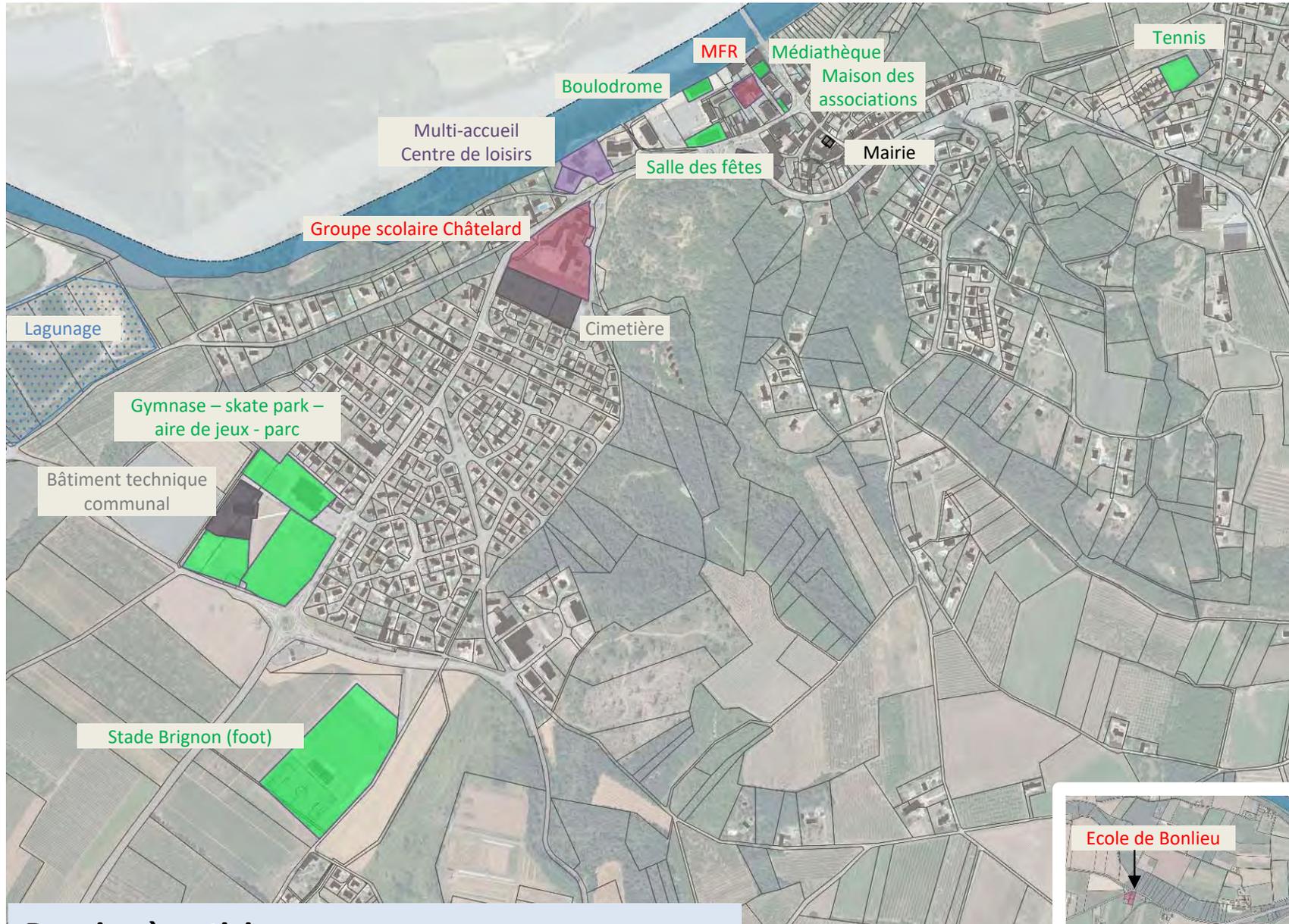
| Destination | Surfaces urbanisées (ha) |
|--|--------------------------|
| Habitat | 18 |
| Activités économiques | 12 |
| Autres (équipements-hébergements touristiques-agriculture) | 5 |
| Total | 35 ha |



Analyse capacités de construction pour l'habitat dans les espaces bâtis

| Type potentiel | Nb logements potentiels | Surface |
|---|-------------------------|---------------|
| Parcelles libres et divisions parcellaires potentielles | 58 | 3,9 ha |
| Renouvellement urbain / mutation | 48 | 1,3 ha |
| TOTAL | 106 | 5,2 ha |

Équipements collectifs



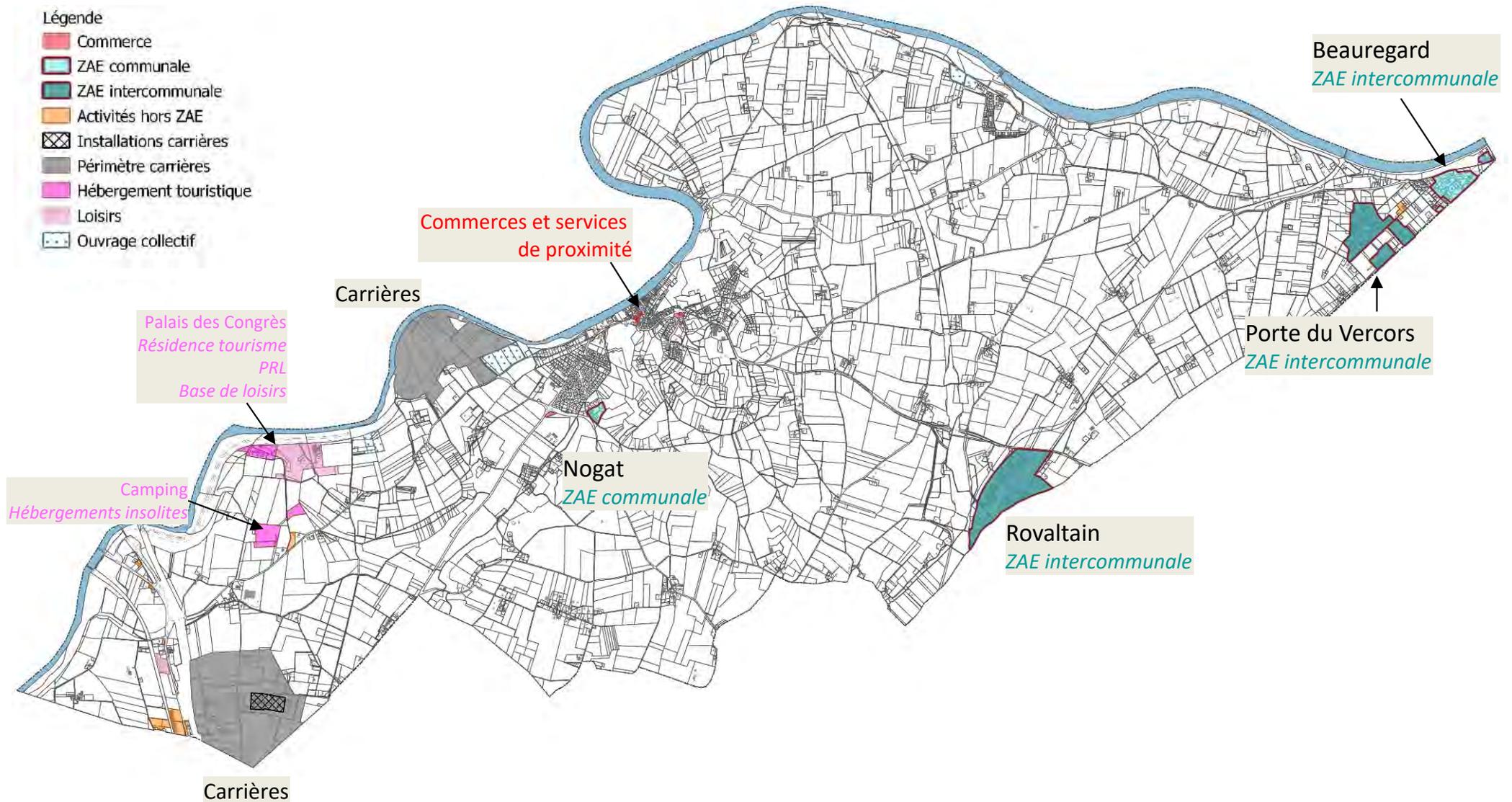
Besoins à anticiper :

Annexe gymnase – délocalisation MJC

Terrain rugby – 3^{ème} terrain foot – boulodrome – tennis



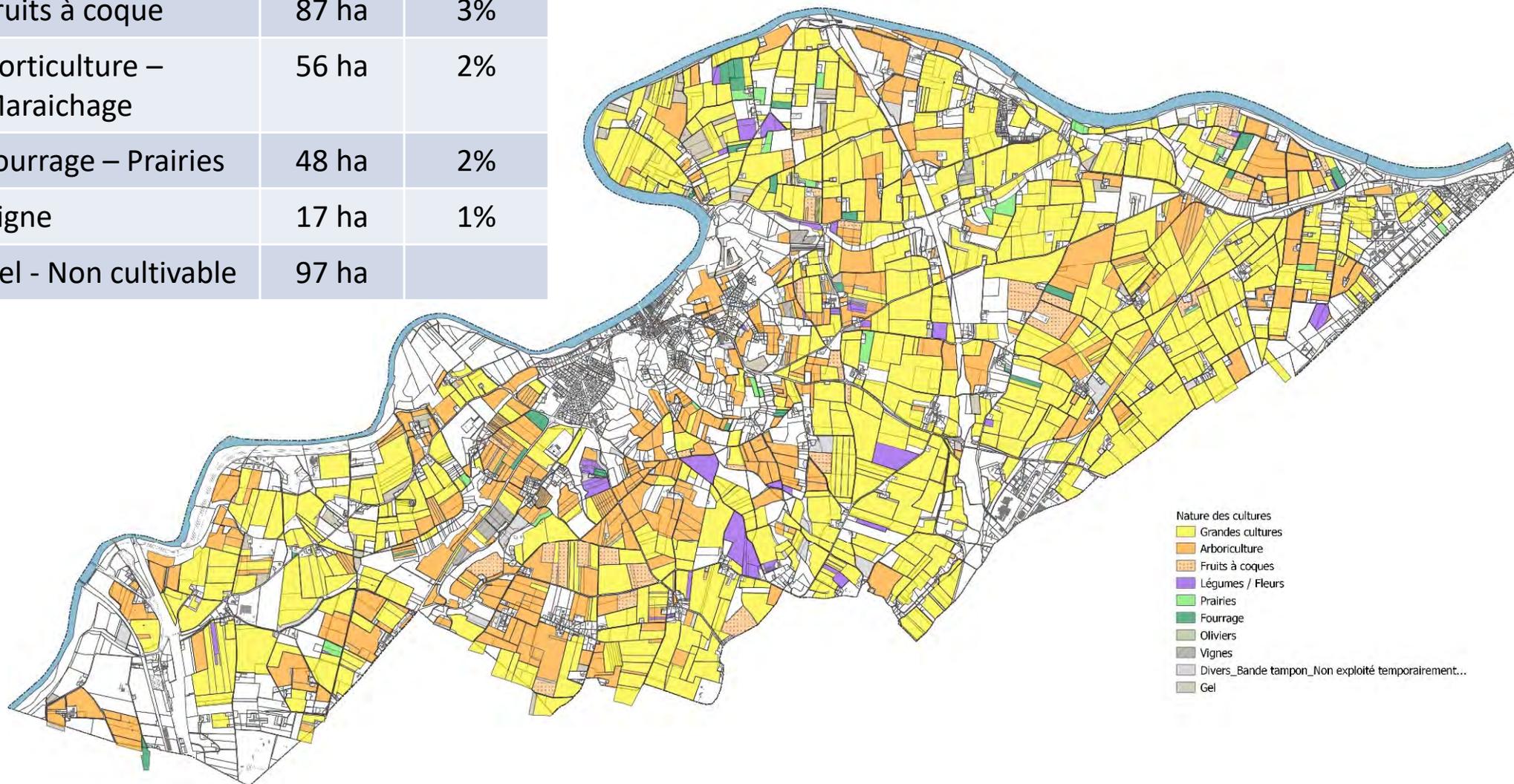
Activités économiques



Agriculture

| Nature cultures | Surfaces (PAC 2019) | |
|------------------------------|------------------------|-----|
| Grandes cultures | 1697 ha | 64% |
| Arboriculture | 654 ha | 25% |
| Fruits à coque | 87 ha | 3% |
| Horticulture – Maraichage | 56 ha | 2% |
| Fourrage – Prairies | 48 ha | 2% |
| Vigne | 17 ha | 1% |
| Gel - Non cultivable | 97 ha | |

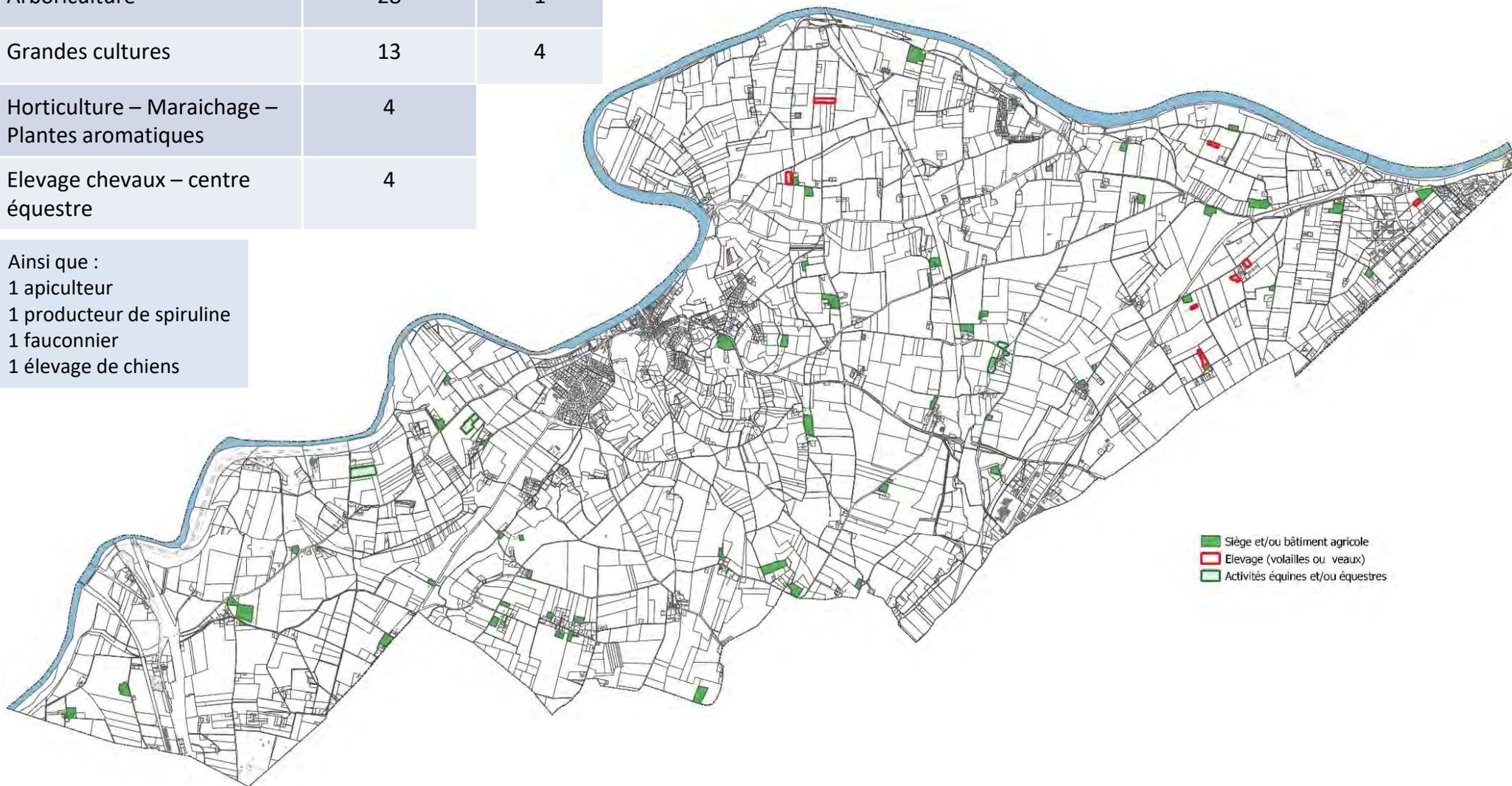
Surfaces PAC 2019 : 2657 ha
Soit 58,3 % du territoire communal



| Activité principale | Nb exploitations | Dont avec élevage |
|---|------------------|-------------------|
| Arboriculture | 28 | 1 |
| Grandes cultures | 13 | 4 |
| Horticulture – Maraichage – Plantes aromatiques | 4 | |
| Elevage chevaux – centre équestre | 4 | |

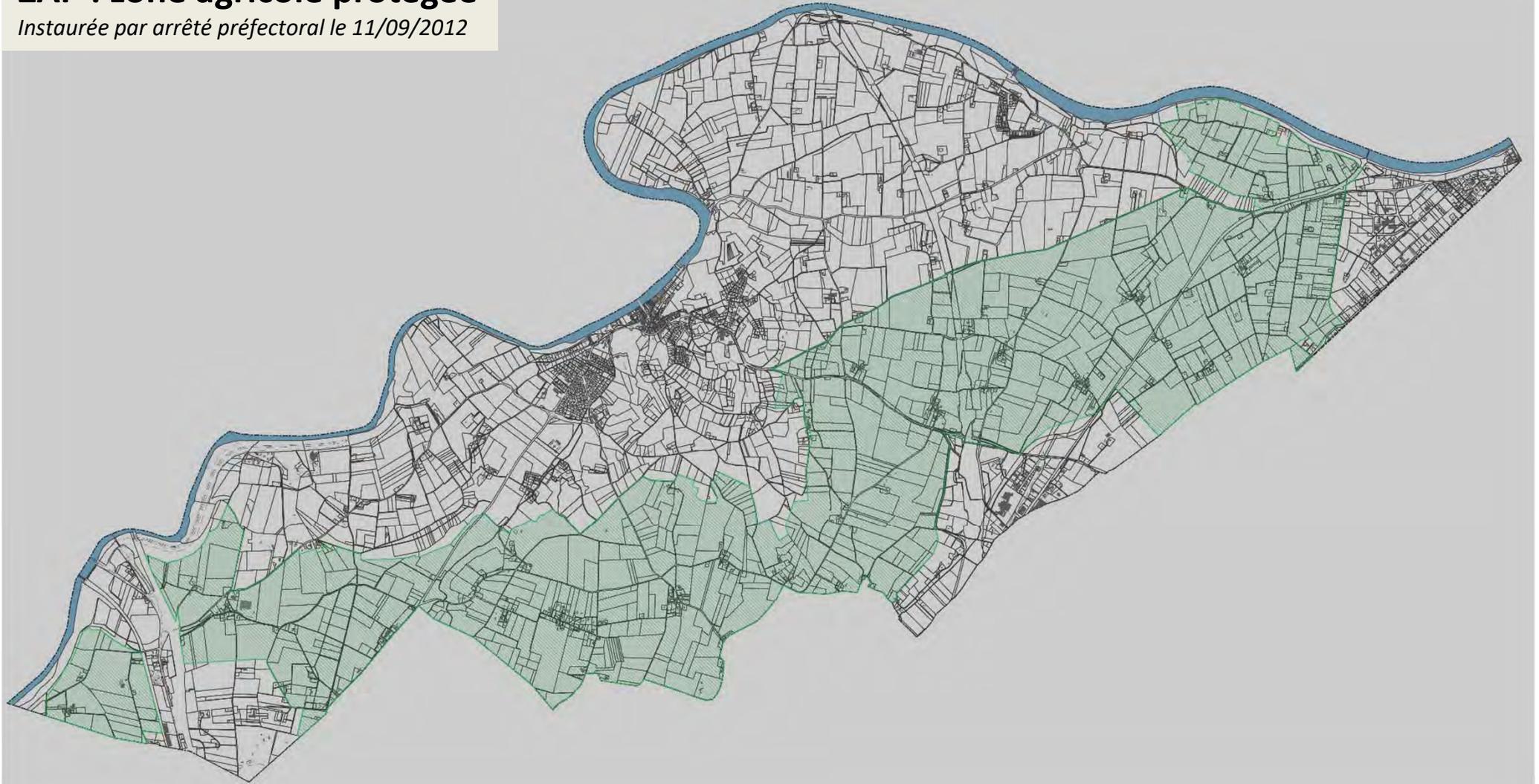
Ainsi que :

- 1 apiculteur
- 1 producteur de spiruline
- 1 fauconnier
- 1 élevage de chiens



ZAP : zone agricole protégée

Instaurée par arrêté préfectoral le 11/09/2012



Tout changement d'affectation ou de **mode d'occupation du sol**, altérant durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP, est soumis à l'**obtention d'un avis favorable** de la **Chambre d'Agriculture** et de la **CDOA** (commission départementale d'orientation de l'agriculture).

1 **Site Natura 2000** : ZSC
« Sables de l'Herbasse et des
Balmes de l'Isère ».

1 **Espace Naturel Sensible** :
la butte du Chatelard

1 zone de mesures
compensatoires

Légende

 Site d'étude

Mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité

 Surfaciques

 Ponctuelles

 Linéaires

Protections réglementaires et autres zonages environnementaux

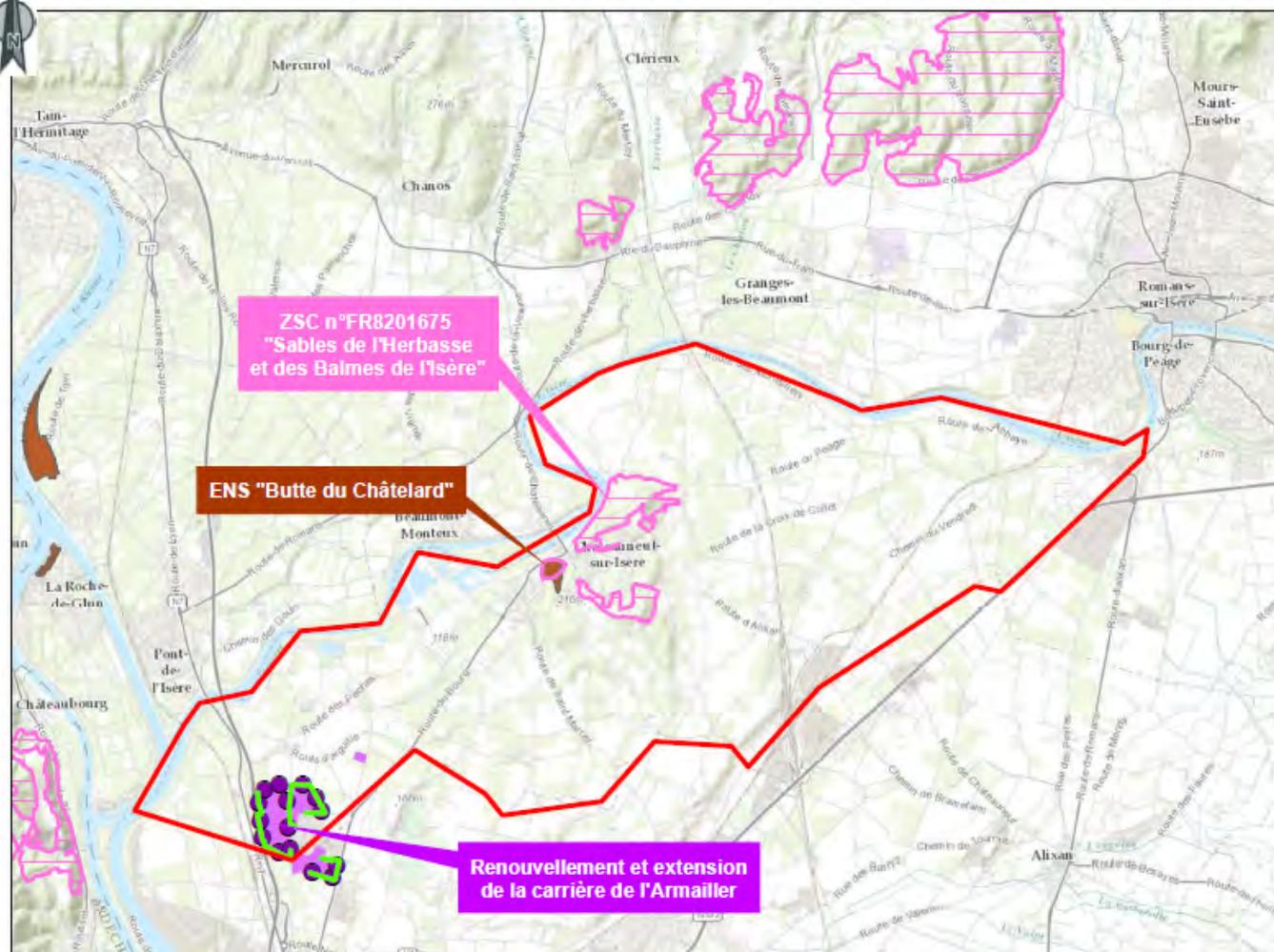
 Espace Naturel Sensible

Engagements internationaux

 Natura 2000 - Directives habitats

MILIEU NATUREL : LES ZONAGES PATRIMONIAUX

Mesures compensatoires - Protections Réglementaires- Engagements Internationaux



→ **Nécessité de prise en compte des enjeux
environnementaux avant toute perturbation**

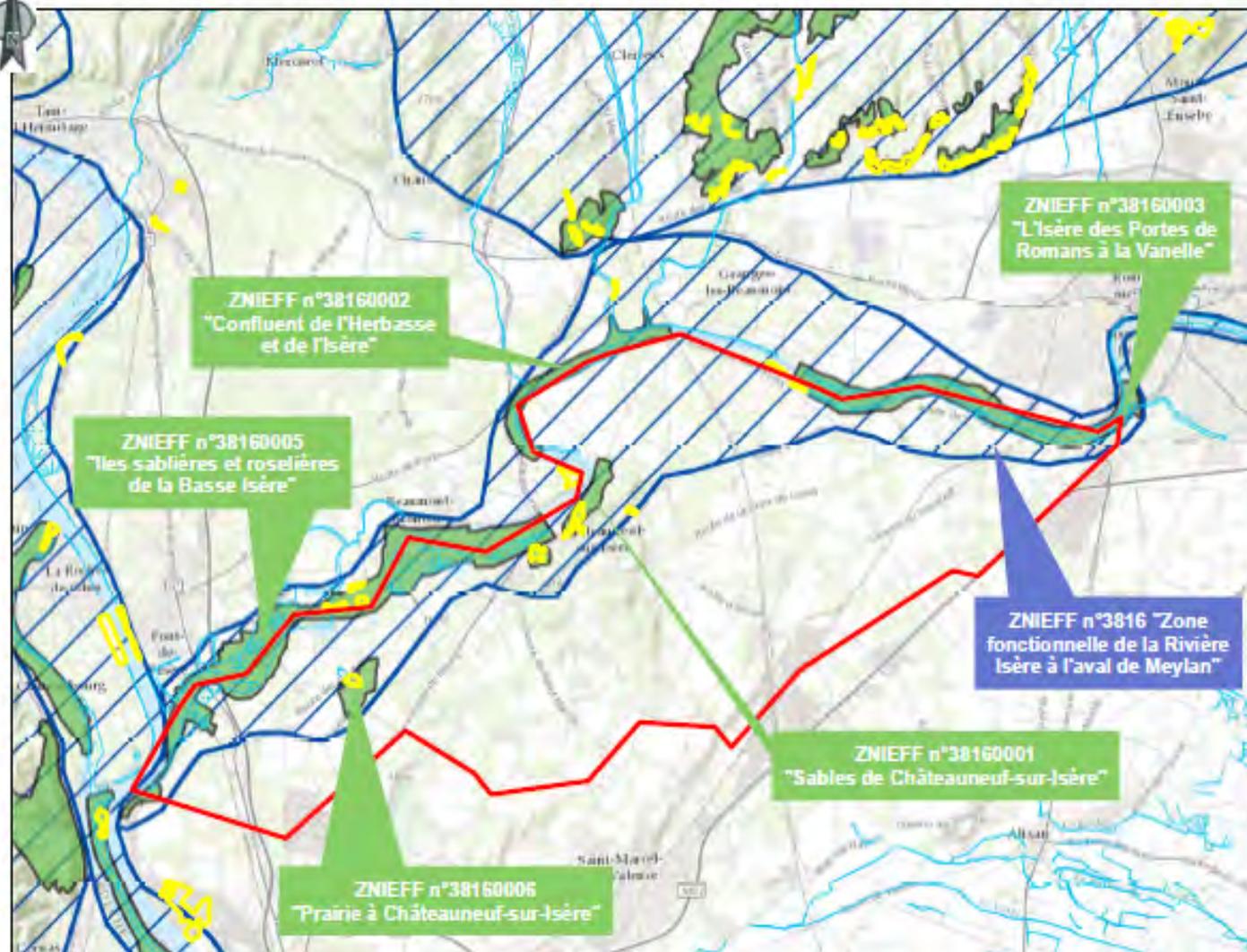
3 ZNIEFF de type I
2 ZNIEFF de type II
12 Zones humides
9 zones de pelouses sèche

Légende

-  Site d'étude
-  ZNIEFF de type I
-  ZNIEFF de type II
-  Zones humides
-  Pelouses sèches

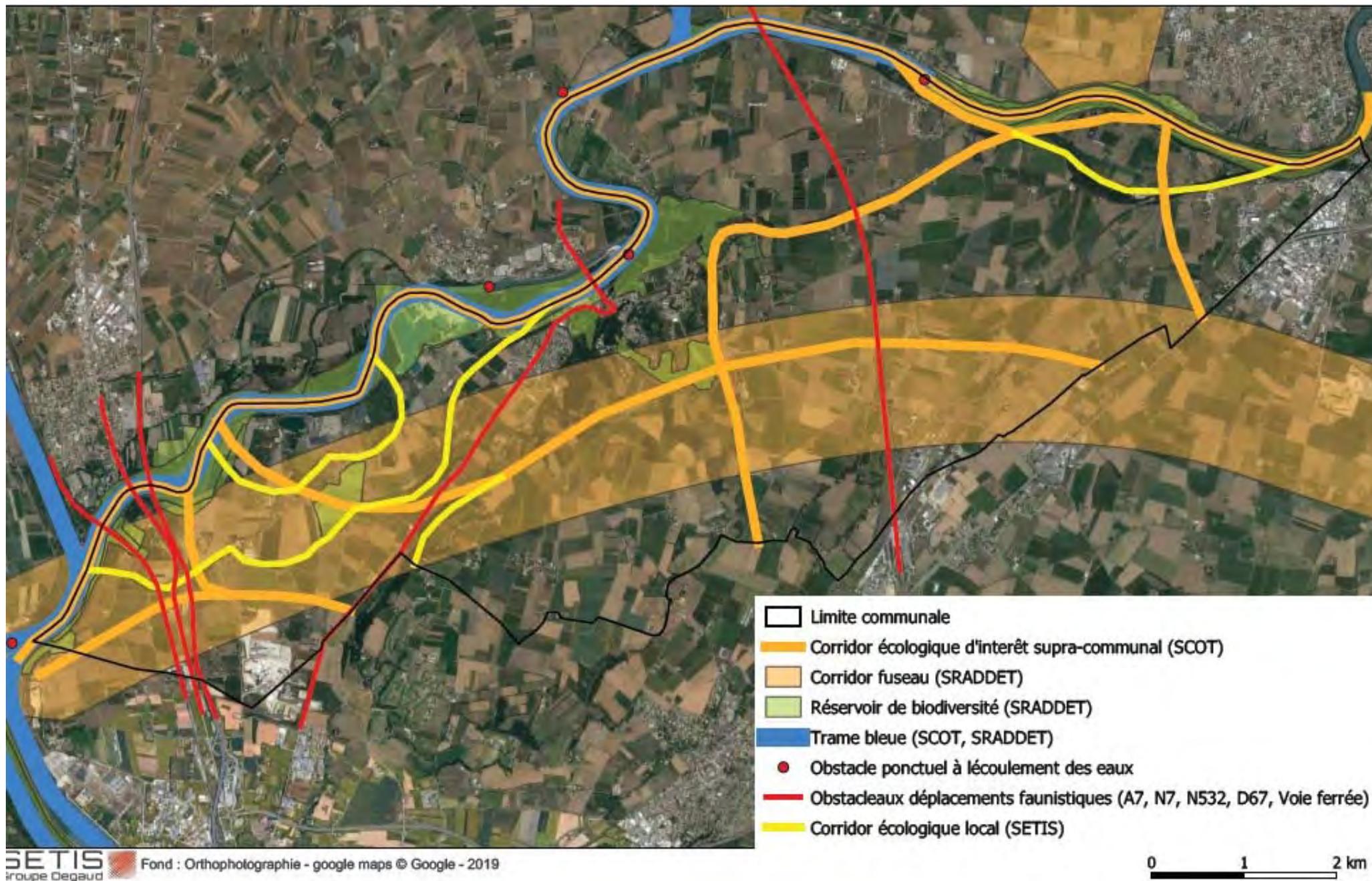
MILIEU NATUREL : LES ZONAGES PATRIMONIAUX

Zonages d'inventaires



→ Nécessité de prise en compte des enjeux environnementaux avant toute perturbation

MILIEU NATUREL – Synthèse des fonctionnalités écologiques

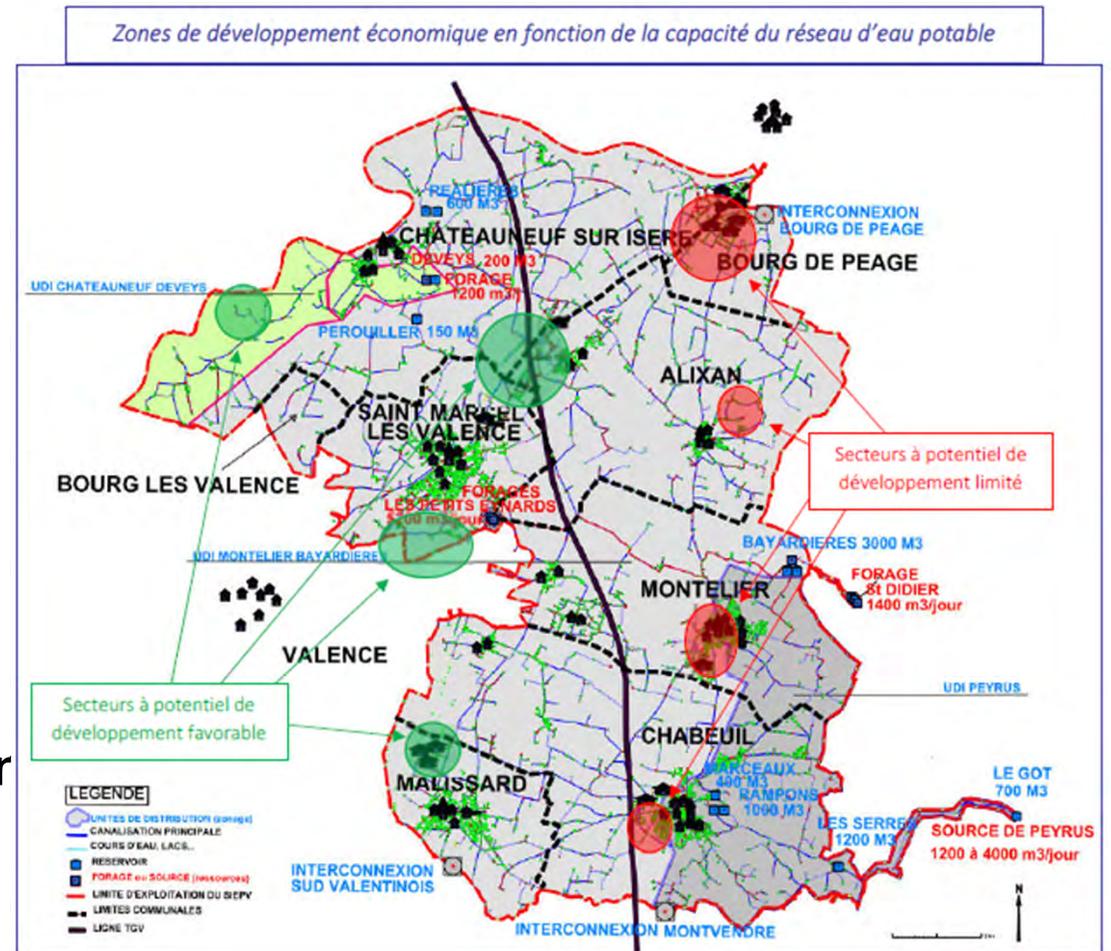


- Gestion de l’Alimentation en Eau Potable assuré par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de Valence ;

- Trois champs captant :
 - Les Petits Eynards ;
 - Saint Didier de Charpey ;
 - Les Deveys (à Châteauneuf).

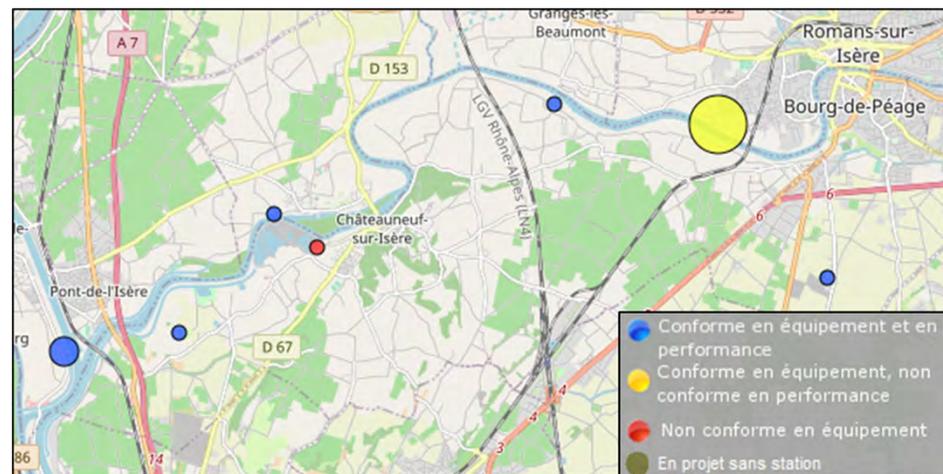
- Schéma Directeur d’Alimentation en Eau Potable en cours de rédaction

- Ressource jugée suffisante en intégrant le développement à l’horizon 2030



- Compétence : Valence Romans Agglo
- Trois stations d'épurations sur le territoire communal :

- Station du Camping du Soleil Fruité :
 - Capacité nominale : 250 EH
 - Charge max en entrée en 2019 : 210 EH
 - Conformité des performances non spécifié
- Station de La Vanelle :
 - Capacité nominale : 225 EH
 - Charge max en entrée en 2019 : 200 EH
 - Conformité des performances non spécifié
- Station du Chef -Lieu:
 - Capacité nominale : 1 800 EH
 - Charge max en entrée en 2020 : 1 785EH
 - Performances jugées non conformes



→ Faible marge d'accueil des STEP communales

- Travaux en cours sur le réseau collectif permettant notamment de réduire les arrivées d'eau claires parasites.
- Un plan d'action a également été émis afin de mettre en place des mesures permettant de répondre aux problématiques épuratoires de la station du chef-lieu.

→ Assurer une gestion des Eaux Pluviales à la parcelle pour les futurs bâtiments et dissocier au maximum à l'échelle des projets Eaux Usées et eaux Pluviales.

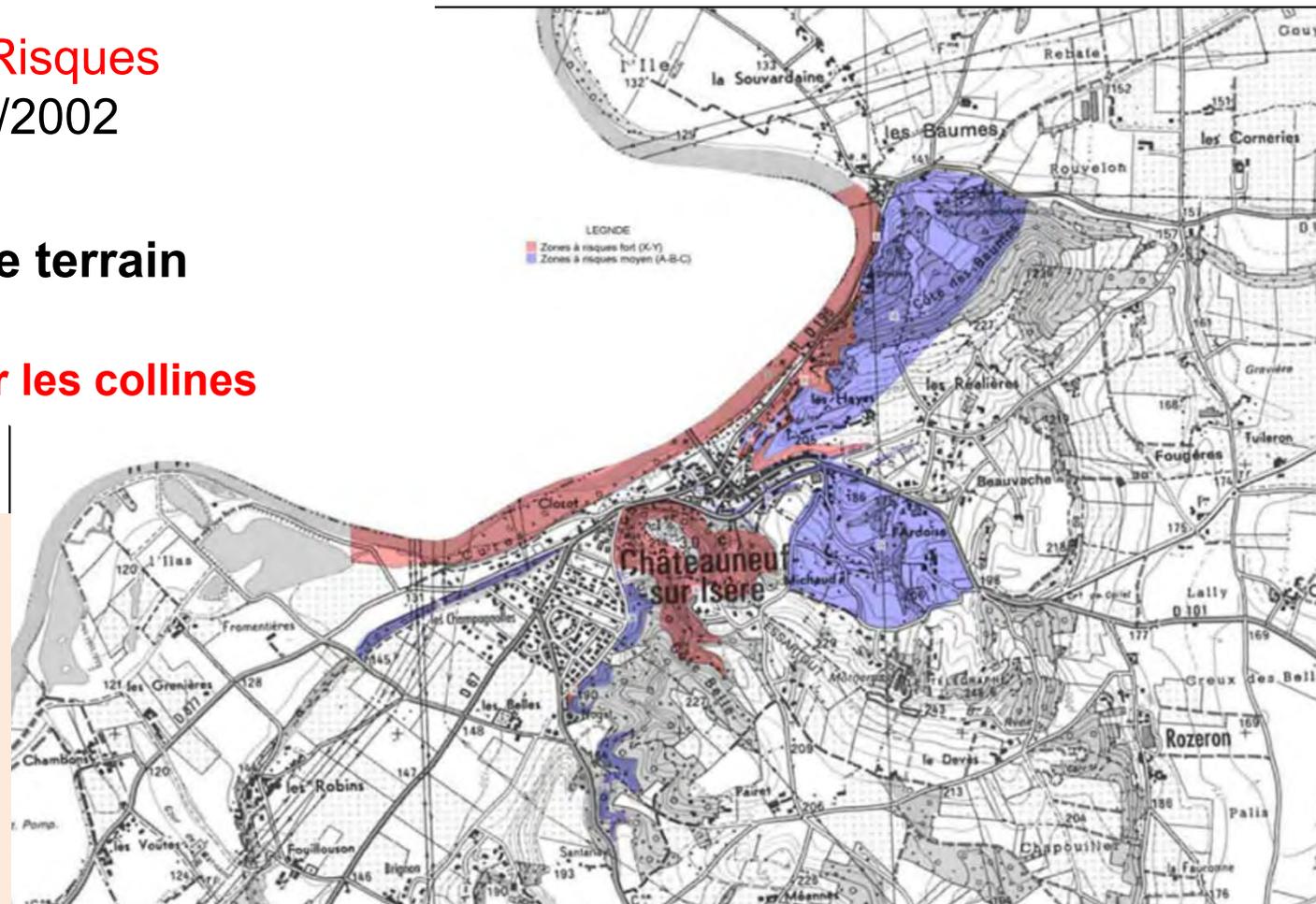
- Plan de Prévention des Risques Naturels adopté le 17/09/2002

Risques inondation

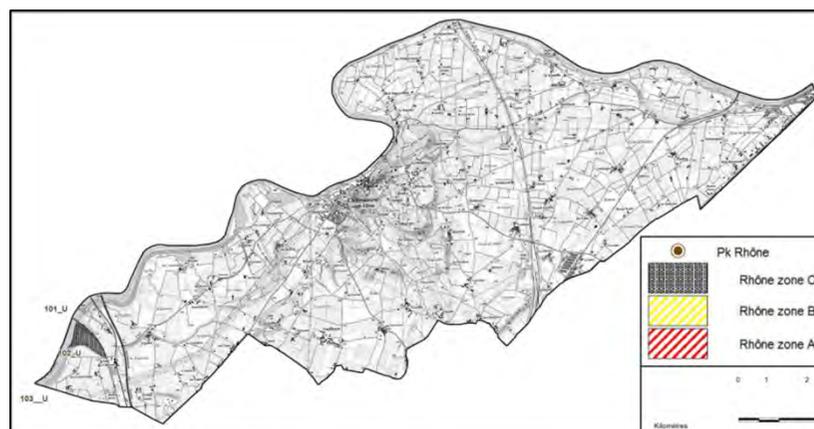
Risques mouvements de terrain

-> urbanisation limitée aux abords de l'Isère et sur les collines du village

A noter : une étude est en cours sur les risques inondation en cas de rupture de digue ou de barrage pour l'Isère. → De nouveaux secteurs vont être concernés par des risques



- Plan des Surfaces Submersibles du Rhône adopté le 27/08/1981



- Abbaye de Vernaison inscrite en tant que monument historique.

→ Travaux soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection de 500 m



- I. Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire
- II. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- III. Projet d'aménagement et de développement durables = PADD**
- IV. Echanges

Assurer un équilibre entre :

- > Une croissance démographique maîtrisée,
- > Le maintien de la dynamique économique locale et le développement économique intercommunal,
- > La confortation du rôle structurant et de l'attractivité du village.

Et

- > Le maintien de l'identité communale et de la qualité de vie,
- > La préservation des espaces agricoles,
- > La protection des espaces naturels à enjeu et le renforcement des continuités écologiques.

1.1. Une démographie maîtrisée, permettant le renouvellement de la population en organisant une offre de logements adaptée

> Maintenir une **croissance démographique** autour de + 0,7% par an en moyenne .

Ainsi, à partir d'une population de **4056 habitants en 2021**, la population 2034 atteindrait **4472 habitants = + 400 habitants**.

> **Prévoir la production des logements nécessaires** en tenant compte de la diminution du nombre de personnes par ménage.



Le nombre de logements neufs à produire sur 12 ans (2024-2036) est compatible avec le PLH qui fixe un maximum de 25 logements par an (25 X 12 = 300 log), déduction faite du dépassement de 75 logements constaté sur la période 2018-2023.

> **Diversifier l'offre de logements en termes de mode d'occupation et de formes urbaines :**

- pour permettre l'accueil de toutes les catégories de population et notamment des jeunes ménages ;
- afin de réduire la consommation d'espace pour l'habitat ;
- en prenant en compte l'obligation de production de logements sociaux liée à la loi SRU ;

1.2. Développer l'habitat en respectant l'armature urbaine communale et en limitant la consommation d'espace

> Mobiliser les capacités de constructions à l'intérieur du tissu urbain du village et des principaux quartiers : dents creuses, divisions potentielles, renouvellement urbain,...

> Utiliser les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments de l'espace rural.

> Développer l'urbanisation pour l'habitat principalement en continuité des espaces urbanisés du village, en prenant en compte la préservation des espaces agricoles plantés et la préservation des espaces d'intérêt écologique (site natura 2000) :

- terminer l'urbanisation du secteur **Michaud** ;

- compléter l'urbanisation entre le village et Brignon sur le secteur des **Tripières** ;

- développer un secteur quartier de l'**Ardoise**, avec entre autres un programme à destination des séniors, en complément d'un **projet de poumon vert**, qui permettra de renforcer le lien entre le village et ses quartier Nord-Est.

> Développer une offre d'habitat complémentaire en continuité du quartier d'habitat de **Beauregard**, à proximité de Bourg-de-Péage et du pôle d'emploi en développement, en tenant compte du contexte urbain ;

1.3. Conforter le rôle structurant et l'attractivité du village

> **Maintenir, voire développer, le dynamisme commercial du centre-village :**

- préserver les rez-de-chaussée commerciaux et de services ;
- permettre l'implantation de nouvelles activités de commerces et services dans le centre ;

> **Permettre le développement des équipements de sports et loisirs** en continuité du complexe sportif de Brignon pour l'accueil notamment :

- d'une salle de sport complémentaire au gymnase (basket à trois notamment ...)
- de locaux pour les associations et notamment la MJC
- d'un boulodrome couvert et en plein air
- de terrains de sport : foot, rugby, tennis,...

1.4. Valoriser l'identité chateauneuvoise et la qualité de vie

- > **Préserver les morphologies urbaines et favoriser l'intégration paysagère et urbaine** des futures constructions et aménagements :
 - Préserver le caractère architectural du village médiéval ;
 - Intégrer les constructions au paysage urbain ou naturel ;
 - Soigner le traitement des franges urbaines et entrées de ville ;
 - Augmenter la place du végétal en ville permettant de limiter les ilots de chaleur urbain.

- > **Favoriser les déplacements doux** vers les équipements collectifs de proximité et vers la ViaRhôna;

- > **Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et végétal** de la commune :
 - Préserver et mettre en valeur le caractère du village historique ;
 - Favoriser la réhabilitation de l'ancienne Abbaye de Vernaison (monument historique)
 - Identifier et protéger les arbres remarquables ;
 - Identifier et protéger le patrimoine bâti ;

- > **Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la trame verte urbaine** ;

- > **Prendre en compte les risques naturels et technologiques.**

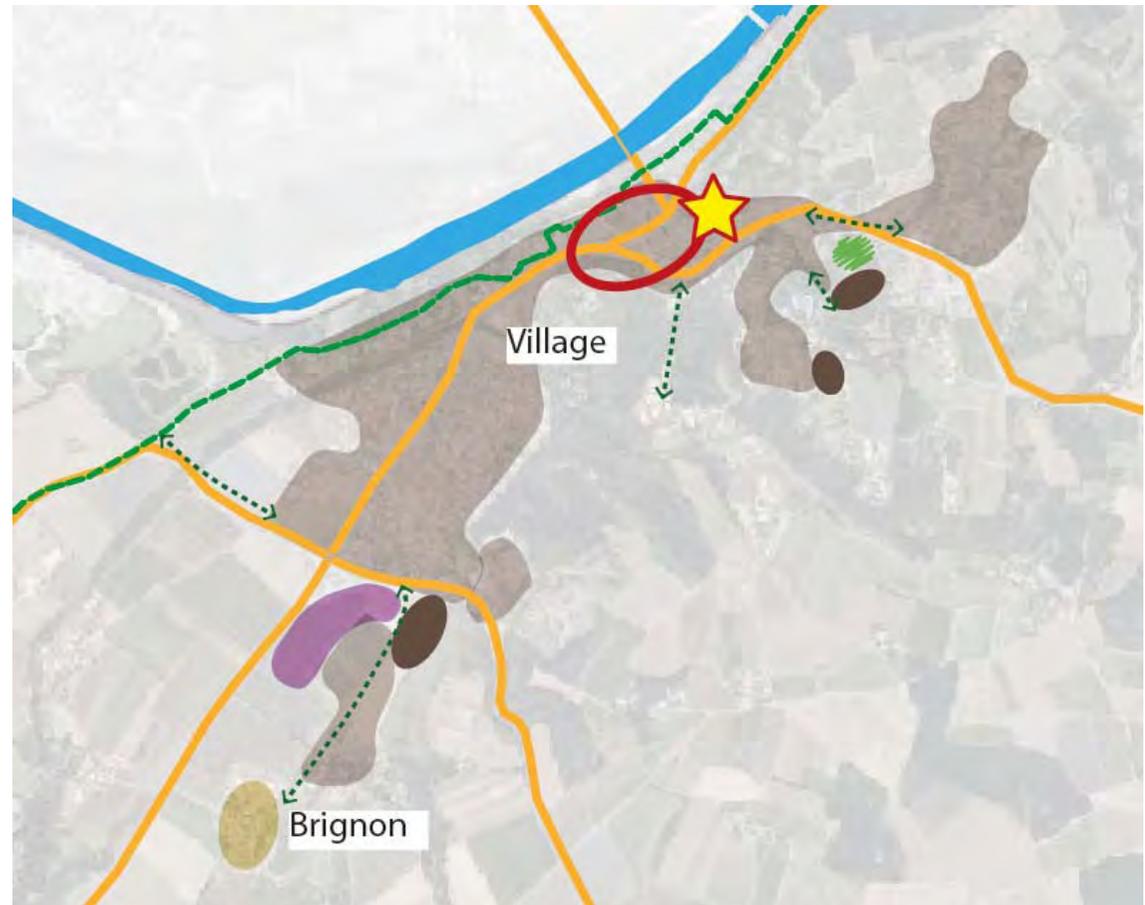
Développer l'habitat en respectant l'armature urbaine communale et en limitant la consommation d'espace :

- Utiliser au mieux les capacités de construction à l'intérieur du tissu urbain
 - du village, du secteur Beauregard
 - des quartiers excentrés
- Développer l'urbanisation pour l'habitat principalement en continuité du village

Conforter le rôle structurant et l'attractivité du village :

- Maintenir le dynamisme commercial du centre village
- Permettre le développement des équipements sports et loisirs en continuité du complexe sportif de Brignon
- Projet de poumon vert entre les quartiers Nord-Ouest et le village

- Via Rhôna
- ↔ Liaisons douces à aménager ou créer
- ★ Préserver le caractère architectural du village médiéval

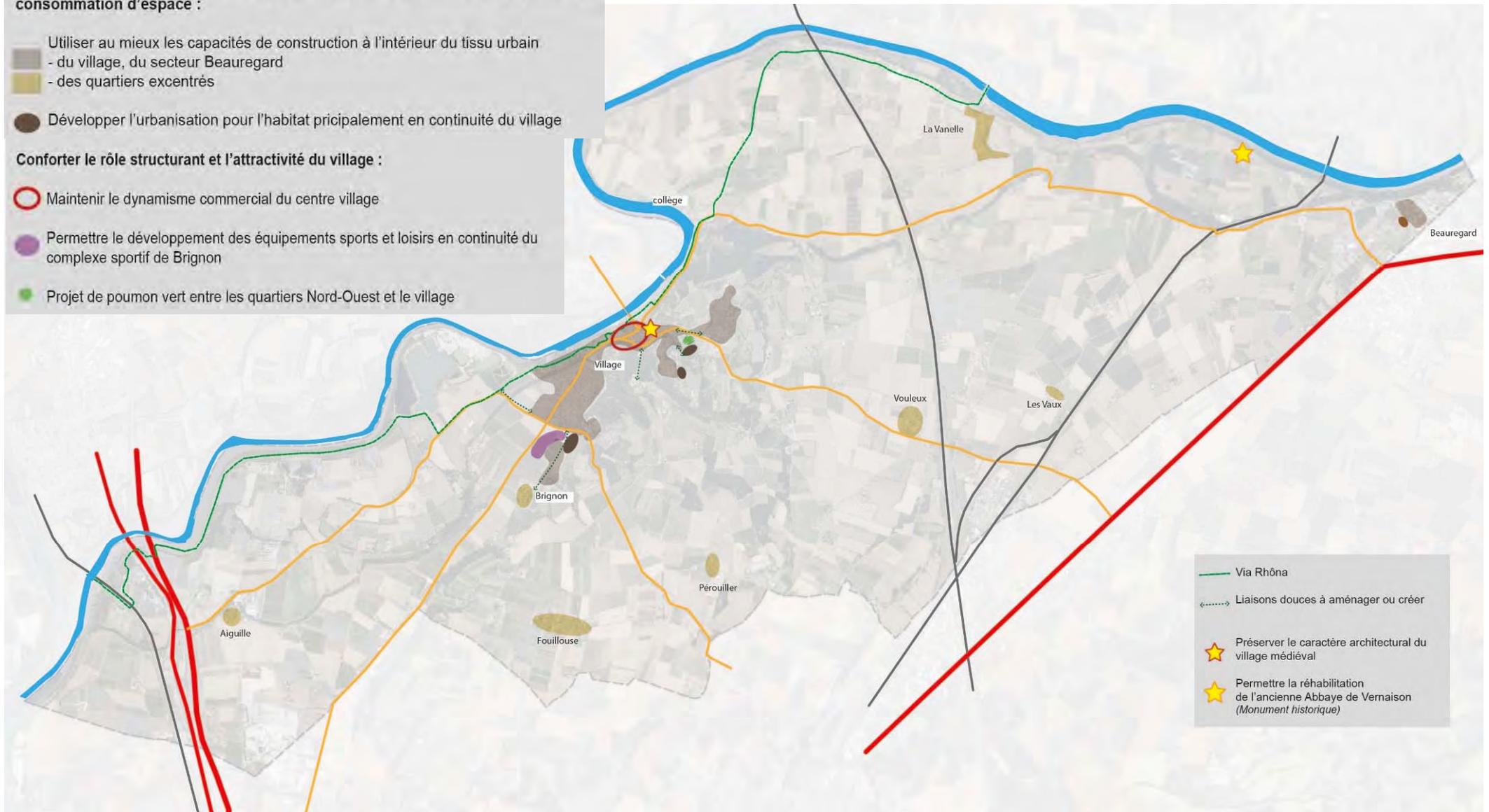


Développer l'habitat en respectant l'armature urbaine communale et en limitant la consommation d'espace :

- Utiliser au mieux les capacités de construction à l'intérieur du tissu urbain
 - du village, du secteur Beauregard
 - des quartiers excentrés
- Développer l'urbanisation pour l'habitat principalement en continuité du village

Conforter le rôle structurant et l'attractivité du village :

- Maintenir le dynamisme commercial du centre village
- Permettre le développement des équipements sports et loisirs en continuité du complexe sportif de Brignon
- Projet de poumon vert entre les quartiers Nord-Ouest et le village



2.1. Pérenniser des activités agricoles diversifiées

- > **Préserver les conditions d'exploitation** des structures existantes, en complément de la Zone Agricole Protégée :
 - permettre l'évolution des exploitations ;
 - préserver les terres à bon potentiel et notamment les terrains agricoles plantés ;
 - limiter les risque de conflits d'usage, notamment en prévoyant une interface ente les espaces agricoles et les secteurs d'habitat ;

- > **Répondre aux besoins recensés en matière de logements des saisonniers agricoles ;**

2.2. Conforter les activités économiques nécessaires à la vie locale

- > **Permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain ;**
- > **Maintenir les espaces réservés aux activités artisanales locales** sur les ZA de Nogat et de Beauregard ;
- > **Pérenniser les activités implantées dans l'espace rural**, sans pénaliser l'agriculture ;
- > **Poursuivre les activités liées et complémentaires à l'exploitation des carrières** sur le secteur de l'Armailler ;

2.3. Maîtriser le développement des zones d'activités intercommunales en cohérence avec les orientations du SCOT Grand Rovaltain

> En lien avec la communauté d'agglomération, poursuivre le développement maîtrisé :

- > du Parc **Rovaltain**, site d'envergure régionale;
- > de la zone d'activités **Porte du Vercors**, site d'envergure à l'échelle du Grand Rovaltain.

+ en favorisant la sobriété foncière (mutualisation du stationnement, compacité du bâti,...).

+ en traduisant les engagements de l'agglomération en matière d'amélioration de la biodiversité, de préservation de la ressource en eau, de maîtrise des dépenses énergétiques, de promotion des énergies renouvelable, de solutions de mobilité alternatives, de gestion des déchets ;

2.4. Renforcer l'offre touristique

> Dans le secteur des lles :

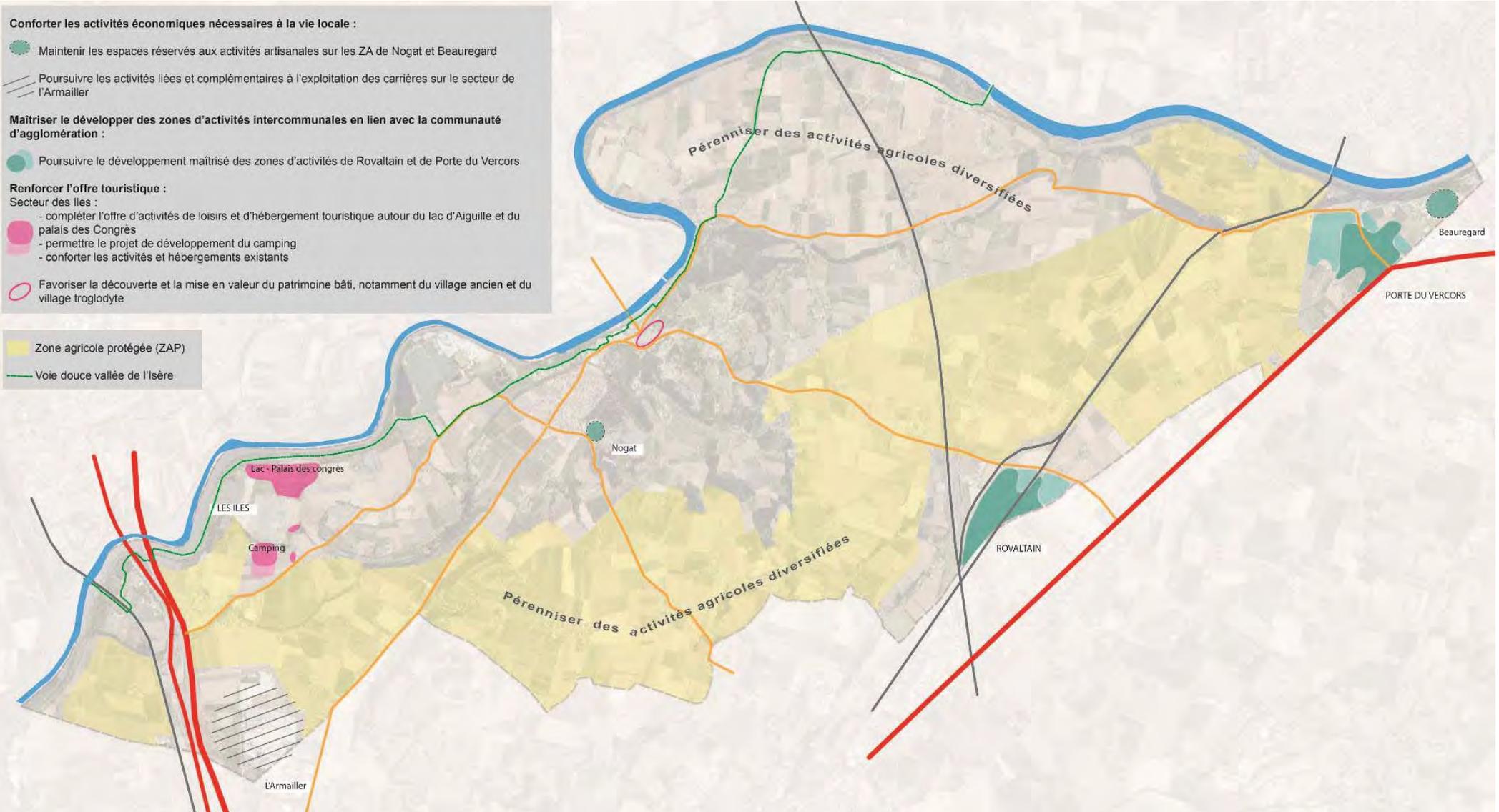
- autour du lac d'Aiguille et du palais des Congrès, en complétant l'offre existante en matière d'activités de loisirs et d'hébergement touristique ;
- en permettant le projet de développement du camping ;
- en confortant les activités et hébergements existants ;

> En favorisant les projets d'accueil sur les exploitations agricoles ;

> En permettant le changement de destination d'anciens bâtiments de l'espace rural pour des gîtes ou chambre d'hôtes ou de la restauration ;

> En favorisant la découverte et la mise en valeur du patrimoine bâti, notamment du village ancien et du village troglodyte ;

> En poursuivant l'aménagement d'itinéraires piétons de découverte ;



3.1. Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain

- > **Atteindre un objectif de densité moyenne pour l'habitat** d'au moins 32 logements par hectare (dans les zones à urbaniser et les dents creuses de plus de 1800 m²) ;
- > **Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités** : mutualisation des stationnements, compacité des bâtiments, donner une autre fonction aux espaces de gestion des eaux pluviales,....
- > **Viser une réduction globale de la consommation d'espace** de moitié par rapport à la consommation constatée entre 2012 et 2021.

3.2. Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

- > **Assurer la protection des milieux naturels remarquables** :
 - Les collines de sables molassiques : site Natura 2000, ENS et ZNIEFF de type 1 ;
 - L'Isère et ses abords avec des roselières et la ripisylve : ZNIEFF de type 1 ;
 - La prairie identifiée dans le secteur de Banchelaine : ZNIEFF de type 1.
- > **Préserver les éléments boisés assurant des fonctions de corridor écologique, de réservoirs de biodiversité et/ou présentant un intérêt paysager** :
 - Boisements liés à l'Isère ;
 - Boisements accompagnant les anciennes terrasses de l'Isère ;
 - Haies ou bosquets de l'espace rural ;
- > **Maintenir les corridors écologiques identifiés**
- > **Favoriser la biodiversité urbaine** :
 - Conserver des espaces de nature dans les quartiers urbanisés : parc, talus boisés, arbres, jardins, ...
 - Préconiser des plantations d'essences locales diversifiées et proscrire les espèces invasives autour des constructions ;
 - Préconiser des clôtures perméables à la petite faune.

3.3. Contribuer à une utilisation raisonnée des ressources

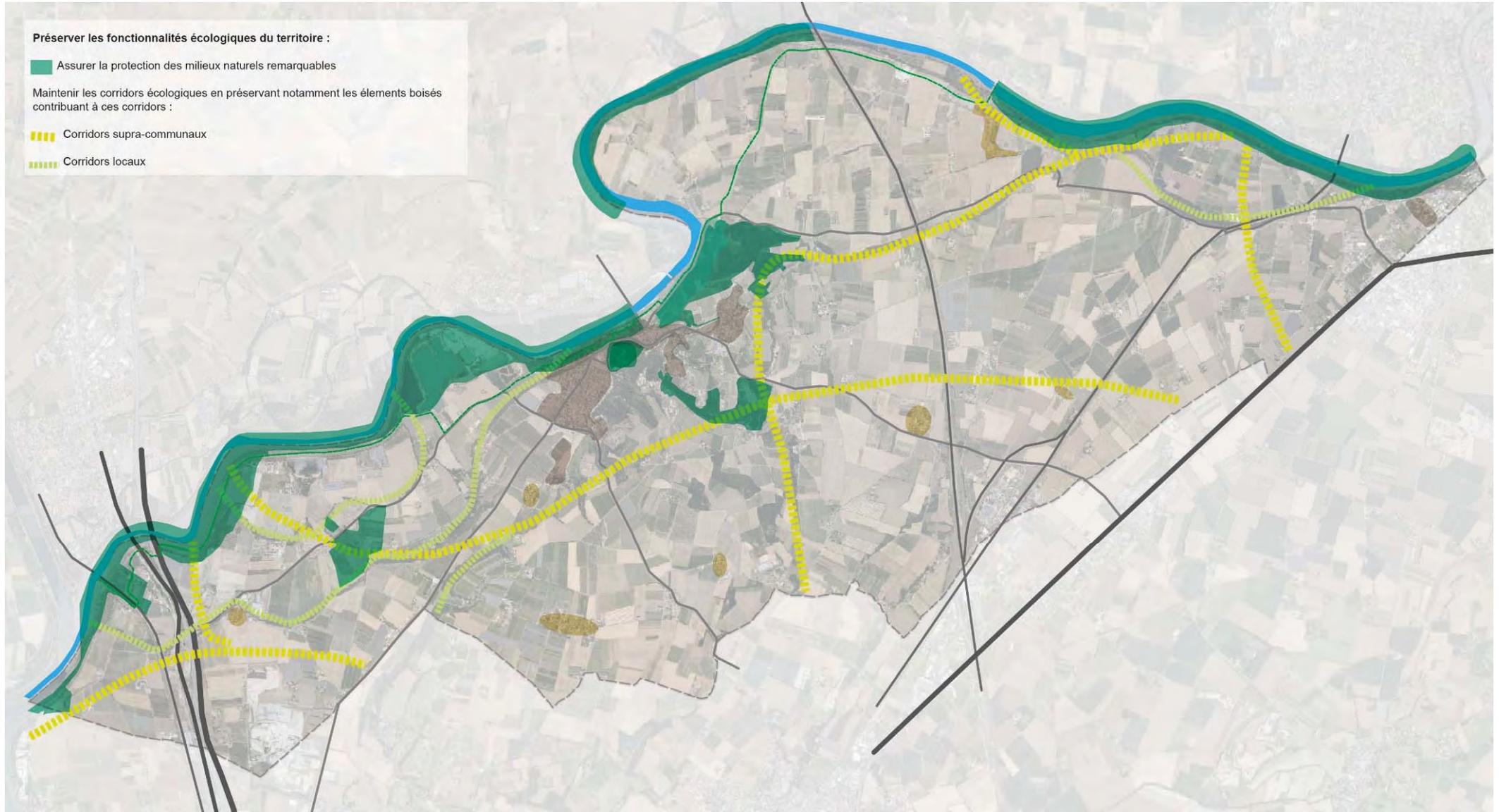
> **Préserver la ressource en eau :**

- Limiter l'imperméabilisations des sols,
- Préconiser une gestion des eaux pluviales la plus proche du cycle naturel de l'eau,
- Préserver les zones humides,
- Conserver le caractère naturel ou agricole sur les périmètres de protection des eaux captées pour la consommation d'eau potable,
- Ne développer l'urbanisation que dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif, ou dont le raccordement est programmé ,

> **Encourager l'efficacité énergétique** des constructions.

> **Faciliter le développement de projet de production d'énergies renouvelables :**

- Photovoltaïque en toitures, ...



- I. Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire
- II. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- III. Projet d'aménagement et de développement durables = PADD
- IV. Echanges**