

Agence 2BR, S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste

**117 bis rue Marietton - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33**

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE

CHATENAY

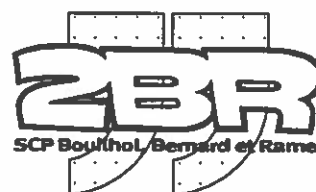
***Projet d'aménagement
et de développement durable***

JUILLET 2007

DOSSIER D'APPROBATION

2

Prescrit le : 07/05/1984
Approuvé le : 05/08/1992
Mis en révision le : 13/08/2001
Modification approuvée le : 12/12/2002
Approuvé le : 04/07/2007



SOMMAIRE

I – OBLIGATION DU PADD SELON L'ARTICLE R.123-3 DU CODE DE L'URBANISME

II – ENJEUX DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- II.1 - Mesures de préservation du centre ville et des hameaux ainsi que des nouveaux quartiers par secteurs et leurs conditions réglementaires
- II.2 - Les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- II.3 - Caractéristiques et traitements des rues, sentiers piétonniers, pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer
- II.4 - Actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité économique des quartiers
- II.5 – Aménagement des entrées de ville en application au L111.1.4
- II.6 - Mesures assurant la préservation des paysages

III – Synthèse des enjeux de l'élaboration du schéma d'organisation du futur PLU

- Enjeux et synthèse du réseau routier
- Enjeux et synthèse de l'assainissement
- Enjeux et synthèse de la prise en compte et préservation des paysages
- Enjeux et synthèse sur les hameaux et le centre village :
 - . Centre village
 - . Hameaux
- Cartographie des enjeux

I – OBLIGATION DU PADD SELON L'ARTICLE R.123-3 DU CODE DE L'URBANISME

ART. R. 123-3 – Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121 – 1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune , notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

1/ Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.

2/ Les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.

3/ Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.

4/ Les actions et opérations d'aménagements de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;

5/ Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4.

6/ Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Mais la loi **Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003** a simplifié le PADD et a demandé de fabriquer un dossier simple et court comparable au débat d'orientation budgétaire.

De ce fait le présent document a conservé la trame de l'art R 123-3 mais avec un document simple montrant les objectifs majeurs de la commune de CHATENAY.

II – Enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

II.1 - Mesures de préservation du centre village et des hameaux ainsi que des nouveaux quartiers par secteurs et leurs conditions réglementaires

La commune a souhaité organiser son potentiel de développement afin qu'il soit cohérent et facilement accessible tant par les réseaux viaires que par l'assainissement et dans une logique de développement radioconcentrique par rapport au centre village.

L'objectif de la commune est d'atteindre une population d'environ 450 habitants en 2020 soit environ 117 habitants supplémentaires. Cela représente une augmentation de 37% sur la période 2004 -2020, soit 1,89% par an (soit environ 7 nouveaux habitants par an).

A – Renforcement du centre village de Chatenay

Cet axe de composition est un enjeu majeur du futur plan local d'urbanisme de Chatenay.

La commune a souhaité privilégier le développement de son bourg en renforçant l'habitat en proche périphérie afin de densifier progressivement ce centre village par la création de zones d'habitat et dans une logique radioconcentrique par rapport au centre village.

Elle a ainsi calé le zonage du centre village en affirmant les parties urbaines du centre (maintien de la zone U) et en orientant son développement en continuité des franges bâties par la mise en place de zones à urbaniser :

- une première zone à l'ouest, au lieu-dit bois Rozier, zone où le raccordement est simple par rapport au lagunage.
- une deuxième zone à l'entrée sud du village afin de réaffirmer cette entrée de village, toujours dans la logique d'une urbanisation en épaisseur autour du centre village, et tout en conservant un développement de l'ordre de 1,70 %, seuil fixé par le SCOT.

Ces zones d'urbanisation à court terme (1AU) forment une première couronne dans le prolongement de la zone U.

Une deuxième couronne d'urbanisation, est mise en place dans la continuité de ces zones 1AU. La commune a en effet souhaité orienter son urbanisation à long terme en affichant ses intentions d'urbanisation par la mise en place de trois zones 2AU.

Cette pensée a privilégié une densification du centre village en suscitant un développement en périphérie de ce pôle de tissu existant afin de favoriser un **urbanisme d'épaississement**.

B - Préserver l'identité et la structure des hameaux

La commune a pris le parti de préserver les structures de hameau en contenant leur urbanisation dans les masses bâties existantes. Ceci d'autant plus qu'il n'existe pas d'assainissement collectif dans ces hameaux et que les terrains ne sont pas très favorables, par leur constitution, à un assainissement individuel.

Le bâti est maintenu dans les structures de hameaux principaux des Feuillées, Coty, et Verlot, sans développement important afin de ne pas nuire à l'évolution du monde agricole.

Les bâtiments existants dispersés dans la zone agricole et qui n'ont pas de vocation agricole sont identifiés pour permettre leur évolution (petite zone Nh).

C - Urbaniser dans les zones desservies par les réseaux d'assainissement

La commune a fait le choix de l'assainissement collectif pour son centre village. Elle a investi dans les réseaux et souhaite poursuivre cette dynamique d'équipement du bourg et de sa périphérie en mettant en place **un emplacement réservé pour création d'un nouveau bassin de lagunage**, au nord-ouest du bourg, qui permettra de traiter les eaux des nouvelles zones urbanisées.

La commune a donc souhaité urbaniser, en priorité, les secteurs desservis par l'assainissement, d'où une concentration des zones à urbaniser en périphérie du centre-bourg. Un phasage de l'ouverture des zones à l'urbanisation a été mis en place avec des zones à urbaniser à long terme (2AU) sur les terrains non raccordables au bassin de lagunage existant. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nord est conditionnée par la réalisation d'une nouvelle lagune au nord-ouest du bourg.

Pour les hameaux des Feuillées et du Coty, l'assainissement actuel est de type non collectif. Il est prévu de mettre en place **un emplacement réservé** aux "feuillées" pour prévoir un équipement d'assainissement à long terme. Un sous-secteur est introduit dans le zonage (Uh) afin de traduire cette particularité dans le règlement.

D - Organiser le développement des futures zones d'urbanisation en accroche avec le centre village et diversifier les formes d'habitat

La mise au point de schémas d'organisation internes aux zones à urbaniser a permis de représenter l'organisation et la composition de la zone en matérialisant les accès, les futures voiries de desserte, et ceci dans une logique d'urbanisation en périphérie des masses bâties existantes afin de fabriquer un urbanisme d'épaississement.

A ce jour toutes les zones à urbaniser autour du village sont remplies. Afin de permettre une évolution du village à court et moyen terme, la commune souhaiterait mettre en place plusieurs secteurs.

Ces secteurs sont des espaces classés en zone AU et devront s'organiser selon les schémas ci-joints, en troisième partie : synthèse des enjeux et règlement du PLU.

1 – Zones 1AU où l'urbanisation sera à court terme

- Un sous secteur au Nord qui permettra d'accueillir environ 13 villas
- un deuxième sous secteur au sud qui permettra d'accueillir environ 10 villas

Soit un total de 23 villas environ.

2 – Zones 2AU où l'urbanisation sera à long terme.

- un sous secteur au Nord qui pourrait à long terme accueillir environ 7 villas
- un deuxième sous secteur au sud qui pourrait à long terme accueillir environ 11 villas
- un troisième secteur au sud qui pourrait à long terme accueillir environ 10 villas avec un habitat collectif en bande

Soit un total de 28 villas environ.

Le groupe de travail souhaite également mettre en place un secteur pour logements locatifs à l'entrée du village en réhabilitant la ferme le « Pillon » afin de diversifier l'offre de logements.

La commune a souhaité intégrer du logement aidé dans les secteurs AU afin de répondre aux exigences du SCOT et offrir des logements sociaux pour les jeunes et les personnes âgées en complétant la mise en place de logements pavillonnaires afin de créer une mixité sociale dans la philosophie de la loi SRU. Ainsi, pour atteindre une mixité sociale, dans les programmes des opérations d'aménagements des zones futures d'urbanisation un taux de 15 % de logements locatifs sociaux est prévu.

II.2 - Les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.

Sur ce point, la commune a, avant tout, la volonté de valoriser la réhabilitation du bâti existant sur l'ensemble de son tissu urbain. Les actions de restructuration passent par :

- soutenir et encourager la revalorisation des bâtis existants pour l'ensemble de la commune.
- sur le plan sanitaire créer un réseau d'assainissement collectif qui couvre l'ensemble du bourg et de sa périphérie.

II.3 - Caractéristiques et traitements des rues, sentiers piétonniers, pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer

▪ Traitement des rues

A - Structurer les réseaux viaires existants par la mise en place d'emplacements réservés

Le groupe de travail a analysé en détail les besoins en matière de voirie afin d'assurer une bonne structuration de l'ensemble du réseau viaire, des liaisons entre les hameaux suffisantes et une desserte efficace des futures zones d'urbanisation.

Il a traduit ces objectifs en matière de maillage et de drainage de la commune, et de mise en sécurité de carrefours existants ou futurs, par la mise en place d'emplacements réservés.

La commission a donc mis en place 2 emplacements réservés pour la création de nouvelles voiries pour desservir les nouvelles zones d'urbanisation et l'aménagement d'un carrefour.

B – Création de futures voiries de desserte

Le groupe de travail a mis en place, pour les futures zones de développement d'habitat, un maillage de voirie se greffant sur les voies existantes afin de créer un urbanisme d'îlots et de quartiers.

▪ Sentiers piétonniers

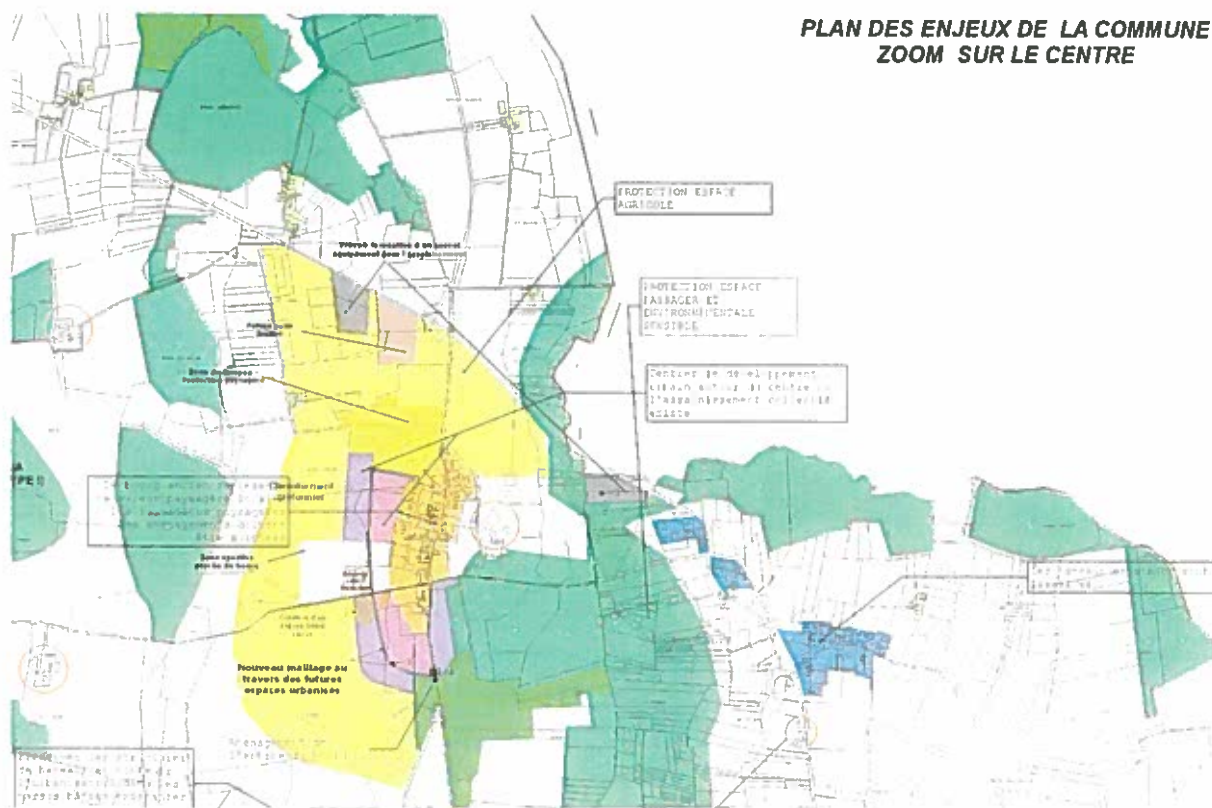
A – Affirmation des chemins de randonnée

Mise en place des chemins de randonnée votés par le Conseil Général.

B – Chemins de liaison inter-espaces et quartiers

Création de cheminements piétons entre les nouveaux secteurs de développement 1AU et le centre ancien par la création de cheminements piétons reliant le bourg et sa périphérie urbaine. Ce cheminement concerne les piétons.

PLAN DES ENJEUX DE LA COMMUNE ZOOM SUR LE CENTRE



■ Ouvrages publics à conserver ou à créer

Afin de répondre à l'augmentation récente et à venir de la population, ont été mis en place un groupe scolaire et un plateau sportif dans le centre village au Nord.

La commune a, par ailleurs, souhaité créer :

- à l'entrée nord du village une zone festive à l'intersection de la R.D. n°40 et du chemin ordinaire n°1 traversant Chatenay. Elle a pour rôle de permettre la mise en place, à moyen et à long terme, d'une salle polyvalente avec création d'un parc urbain et valorisation des espaces boisés.
Cet espace boisé/parc urbain sera le point d'articulation entre les nouvelles zones d'habitation et la salle polyvalente reliées par des cheminements et promenades piétonnières.
Une telle implantation, au nord, d'un espace de zone festive permet de supprimer les nuisances liées à une salle des fêtes ou polyvalente par rapport à des zones d'habitat proches, l'espace boisé classé jouant, en outre, un rôle de tampon entre ces deux zones.
- et au Sud Ouest du village une zone d'équipements sportifs (terrain de foot, vestiaire...) dans le périmètre des 100 mètres du lagunage, terrain plat raccordable à l'égout.
Cette zone est facilement accessible pour le public puisqu'elle est localisée à la périphérie immédiate du centre village, entre les zones d'urbanisation future. Des

cheminements et promenades piétonniers permettront d'articuler l'ensemble de ces espaces.

II.4 - Actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité économique des quartiers

A – Organisation du développement artisanal

La commune de Chatenay souhaite mener à bien sa politique d'aménagement et de développement d'activités artisanales de proximité sur son territoire en autorisant ce type d'activité dans les zones U et Nh.

B – Affirmation du tissu commercial existant

Le tissu commercial existant se situe à Chatenay avec un bar-restaurant. La commune souhaite conserver ses structures commerciales en les intégrant dans le zonage U afin de permettre leur développement.

II.5 – Aménagement des entrées de ville en application au L111.1.4

La commune de CHATENAY n'est pas concerné par le L 111.1.4 n'ayant aucune voie classée à grande circulation.

II.6 – Mesures assurant la préservation des paysages

A – Préserver et mettre en valeur le paysage de la commune

La commune a souhaité conserver l'identité paysagère de la commune et éviter le mitage de son territoire. Elle a pris un certain nombre de mesures pour répondre à cet objectif, dans la logique de l'étude paysagère.

- **Préserver les structures naturelles :**

- par leur classement en zone naturelle N (ZNIEFF de type 1, étangs et boisements) ;
- en créant une zone de préservation du milieu marécageux à l'est du pipe-line au lieu-dit « La prairie ».
- en valorisant les parcs existants ainsi que les boisements. Une partie du parc de « Château rouge » est classée en zone N afin d'assurer sa préservation. Les espaces boisés classés sont ajustés par réduction à l'entrée sud du village, le long de la voie d'accès, et conservation des autres espaces boisés classés.

- **Préserver les structures agricoles :**

- valorisation du monde agricole par un classement en zone agricole qui permet aux exploitations d'évoluer
- protection de la zone de Château Rouge en bloquant l'urbanisation vers l'est et ce siège agricole afin de lui permettre de se développer et de poursuivre son activité sans problème.

- **Préserver les structures urbaines identitaires :**

L'architecture locale est un élément important du paysage et représente un objectif pour la commune et souhaite de ce fait conserver les identités remarquées de l'architecture locale, tant dans le centre que sur les hameaux. De ce fait, l'urbanisation des hameaux est contenue à la limite du bâti existant.

- par l'affirmation du centre bourg ;
- en contenant l'extension des hameaux.

B - Préserver le potentiel agricole

La commune a souhaité soutenir l'agriculture en préservant son potentiel agricole. Elle a donc classé en zone agricole A les terres ayant un potentiel agronomique.

Elle a également déclassé les zones urbaines situées dans le périmètre de recul par rapport aux exploitations agricoles qui est inconstructible en zone agricole par souci de cohérence.

D – Prendre en compte les zones à risques connues

La commune a souhaité classer en zone naturelle les terrains inondables de La Veyle au nord-est de la commune en limite avec Dompierre-sur-Veyle, du pont des Plaiesses jusqu'au pied de Château Rouge, afin d'y interdire les constructions, et ceci dans une logique de respect du milieu et de protection des hommes et des biens.

III – SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU SCHEMA D'ORGANISATION DU FUTUR PLU

Les enjeux de l'élaboration du P.L.U. de CHATENAY se décomposent en 5 grands axes :

1 – Enjeux de réseaux viaires

Réflexion sur les nouvelles voiries renforçant le maillage du territoire de la commune : création de nouvelles voies en liaison avec l'ancien tissu.

2 – Enjeux d'assainissement

Développement d'un urbanisme en liaison avec l'ensemble du réseau d'assainissement à créer avec une programmation des futurs équipements.

3 – Enjeux paysagers

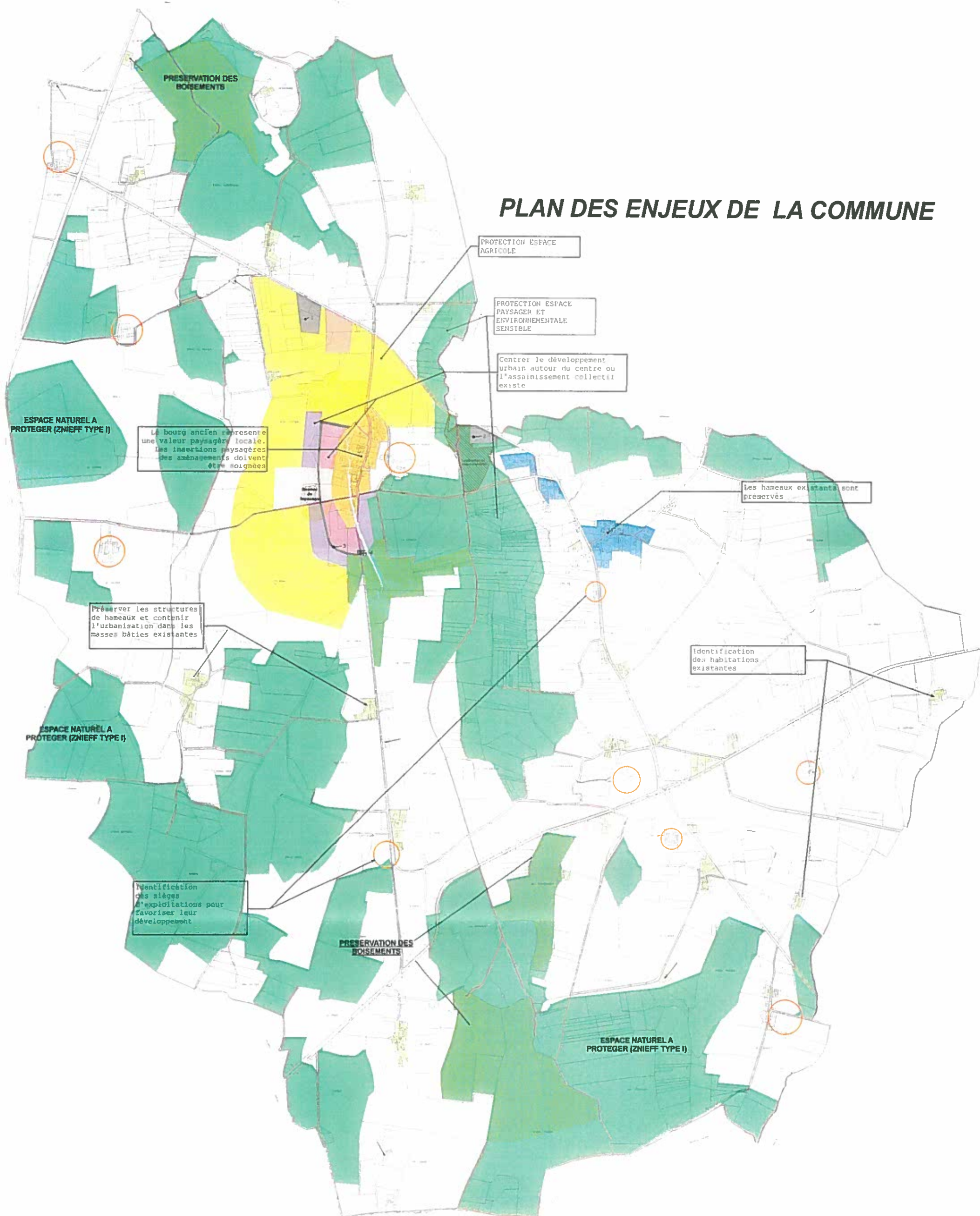
Intégration du paysage comme élément permanent de réflexion de la composition urbaine du Plan Local d'Urbanisme.

4 – Enjeux d'aménagement du centre de Chatenay

Réflexion sur la création d'une identification claire du centre de Chatenay par un projet de développement de l'habitat, des espaces publics et de voirie piétonne et des véhicules structurante.

(Voir planches de projet annexées au présent dossier.)

Plan schéma d'organisation de l'espace du futur PLU de
CHATENAY



PLAN DES ENJEUX DE LA COMMUNE

PROTECTION ESPACE
AGRICOLE

PROTECTION ESPACE
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTALE
SENSIBLE

Contenir le développement
urbain autour du centre ou
l'assainissement collectif
existe

ESPACE NATUREL A
PROTEGER (ZNIEFF TYPE I)

Le bourg ancien représente
une valeur paysagère locale.
Les insertions paysagères
des aménagements doivent
être soignées

les hameaux existants sont
préservés

Préserver les structures
de hameaux et contenir
l'urbanisation dans les
masses bâties existantes

ESPACE NATUREL A
PROTEGER (ZNIEFF TYPE I)

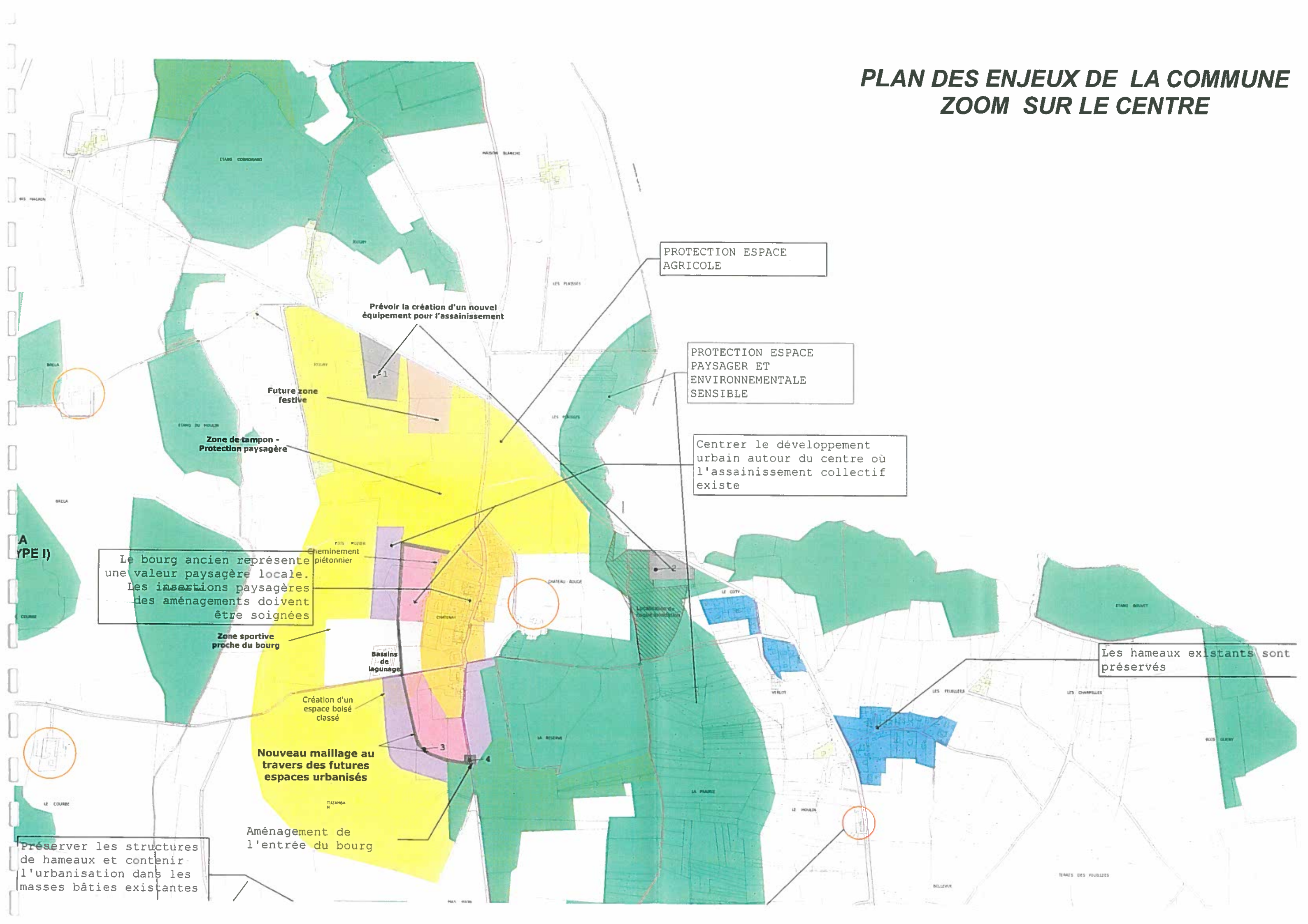
Identification
des habitations
existantes

Identification
des sièges
d'exploitations pour
favoriser leur
développement

PRÉSERVATION DES
BOISEMENTS

ESPACE NATUREL A
PROTEGER (ZNIEFF TYPE I)

**PLAN DES ENJEUX DE LA COMMUNE
ZOOM SUR LE CENTRE**



PROTECTION ESPACE
AGRICOLE

PROTECTION ESPACE
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTALE
SENSIBLE

Centrer le développement
urbain autour du centre où
l'assainissement collectif
existe

Les hameaux existants sont
préservés

Le bourg ancien représente
une valeur paysagère locale.
Les insertions paysagères
des aménagements doivent
être soignées

Prévoir la création d'un nouvel
équipement pour l'assainissement

Future zone
festive

Zone de tampon -
Protection paysagère

Zone sportive
proche du bourg

Cheminement
piétonnier

Bassins
de
lagunage

Création d'un
espace boisé
classé

Nouveau maillage au
travers des futures
espaces urbanisés

Aménagement de
l'entrée du bourg

Préserver les structures
de hameaux et contenir
l'urbanisation dans les
masses bâties existantes