

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

### Commune de Chèzeneuve

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation du PLU  
en date du 16 décembre 2019.

Le Maire,  
Michel LAUDE



Suite aux lois Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014, 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 *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

**1° L'équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) 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 ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

**2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3° 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 ;

**4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6° 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 ;

**7° 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.

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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le PADD définit, à travers une **vision globale et cohérente du territoire de CHEZENEUVE**, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, au sens large, retenues pour l'ensemble de la commune **pour les quinze prochaines années**.

## **I. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES FUTURES OPERATIONS AFIN D'ASSURER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

Le développement de la commune de CHEZENEUVE s'est effectué sous forme d'un habitat diffus situé le long des axes routiers.

Le développement urbain devra s'organiser dans le centre-bourg, secteur desservi par l'assainissement collectif notamment et équipé d'une défense incendie conforme à la législation et réglementation en vigueur.

- Poursuivre l'évolution croissante de la population tout en maîtrisant l'extension rationnelle de l'urbanisation, mais en s'assurant qu'elle soit suffisante pour maintenir et capter les ménages jeunes afin de :
  - assurer le renouveau générationnel et limiter le vieillissement de la population,
  - maintenir et conforter progressivement l'offre d'équipements scolaires, périscolaires, de sports et loisirs ainsi que de services sur la commune.
  - aménager le plateau sportif pour accueillir les activités sportives diversifiées et le regroupement d'activités intercommunales ;
- Aménager en priorité les dents creuses du village, comprises dans l'enveloppe urbaine et limiter l'extension aux stricts besoins du projet et veiller à une extension très limitée, organisée et progressive de l'enveloppe urbaine existante en continuité du centre-bourg pour promouvoir d'autres formes urbaines plus denses. Le projet pourrait permettre la réalisation d'environ 70 logements sur la période 2013-2034 en adéquation avec les orientations du SCOT Nord Isère et avec les objectifs du PLH de la CAPI.
- Diversifier l'offre de logements avec comme objectif une mixité sociale intergénérationnelle par le renforcement du parc de logements abordables.
- Préserver le caractère patrimonial du village et le mettre en valeur en permettant notamment la reconversion du bâti traditionnel agricole désaffecté en autorisant le changement de destination ;
- Harmoniser les hauteurs, les volumétries et l'aspect des nouvelles constructions avec l'environnement existant tout en favorisant le développement de formes d'habitats plus économes en espaces.

## **II. PRESERVER LES ETENDUES NATURELLES A L'ORIGINE DE LA RICHESSE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE DE LA COMMUNE**

- Veiller à respecter l'équilibre existant entre les habitats naturels à enjeux de conservation et les espaces agricoles de manière à conserver leurs rôles biologiques et fonctionnels ;
- Affirmer l'importance patrimoniale des boisements, des haies, des zones humides et des prairies sèches du territoire. (ZNIEFF de la Tuilière, Forêt et Bois Mollard, mosaïque d'étangs et vallon des Rivaux) ;
- Assurer le maintien des fonctionnalités biologiques au travers de la trame verte et bleue du territoire (importance des coupures vertes subsistant entre les différents hameaux) ;
- Étant donné la situation remarquable du territoire, valoriser les paysages par la création de sentiers de randonnées et l'entretien des existants, ainsi que par le maintien et la création de corridors paysagers ouverts.

## **III. ASSURER LES BONNES CONDITIONS AU MAINTIEN DE L'AGRICULTURE**

- Protéger l'utilisation et l'occupation des terres agricoles afin d'assurer un bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- Préserver les parcelles stratégiques à gros potentiel agricole ;
- Encourager les méthodes d'exploitation prenant en compte les phénomènes et enjeux naturels de la commune ;
- Maintenir l'équilibre des espaces agro-naturels, et leur rôle de préservation de la biodiversité et de la diversité des habitats ;
- Favoriser et accompagner les projets de tourisme vert.

## **IV. PRESERVER LES RESSOURCES**

- Préservation de la ressource en eau par la protection des zones de captage du Mas de Chavagnant et de Pré-Guillaud situés sur le territoire communal ainsi que celles du captage de Montsire (situé sur la commune de Saint-Alban-de-Roche) ;
- Mettre en œuvre des dispositions adaptées vis-à-vis du SAGE et de la Bourbre ;
- Prendre en compte la capacité des réseaux et des ressources, en particulier adapter et optimiser les réseaux de distribution d'énergie d'électricité existants sur la commune, en permettant une densification du tissu urbain des secteurs bénéficiant d'une desserte satisfaisante en centre-bourg.

## **V. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

- Encourager le développement de la part des transports collectifs dans les déplacements quotidiens ;
- Développer et valoriser les déplacements doux par un cheminement entre les villages voisins ;
- Développer les communications numériques.

## **VI. FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES**

**La municipalité de Chèzeneuve souhaite définir une urbanisation mieux centrée et moins consommatrice d'espace et limiter le mitage.**

- **contenir l'étalement urbain et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement**, en articulation (ou lien) directe avec certaines orientations retenues et énoncées par le Projet qui rejoignent cet objectif commun et global,

Pour l'habitat, la commune envisage de poursuivre les efforts de ces dix dernières années. En effet, la commune de Chèzeneuve a connu sur la dernière décennie une production importante de logements (une soixantaine entre 2009 et 2018), mais a néanmoins amorcé des stratégies d'économie de l'espace (développement de l'habitat groupé en particulier), permettant sur la même période de consommer environ 7,5 hectares au total (soit environ 7 500 m<sup>2</sup> par an).

Le projet de la commune pour les 15 années à venir se veut encore plus économe en espace puisqu'il est envisagé la production d'une quinzaine de logements, majoritairement par densification du village, en comblement des dernières dents creuses et possibilités de divisions foncières. L'ensemble de ces espaces « libres » représente une surface mobilisable de 1,7 hectare (soit un peu plus de 1000 m<sup>2</sup> par an en moyenne).

Concernant les activités économiques, aucune consommation foncière n'a été identifiée au cours des dix dernières années. La commune n'envisage aucune consommation foncière liée à des activités économiques sur les quinze prochaines années.

Enfin, aucune consommation supplémentaire de foncier n'est prévue pour les équipements publics, dans la continuité de ce qui a été fait ces dix dernières années.

L'aménagement d'un espace vert en centre-village est néanmoins prévu, afin de maintenir une respiration au sein des espaces bâtis.

- **réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement**, c'est-à-dire augmenter la densité globale de logements par hectare, 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 bénéficiant de l'assainissement collectif, donc en Centre-village.
  - 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.

## **VII. PRENDRE EN COMPTE DES PREOCCUPATIONS ENERGETIQUES**

Favoriser le développement de construction plus économes en énergies ;

Faciliter la réalisation d'une centrale villageoise photovoltaïque.



Légende

-  Limiter le développement à l'enveloppe urbaine existante du centre-village
-  Conforter l'offre d'équipements publics
-  Aménager le plateau sportif.

 Prendre en compte la ZNIEFF de type 1 "vallon de la Tuilière"

 Maintenir les boisements

 Maintenir les haies

 Préserver les zones humides

 Préserver les prairies sèches

 Corridor supra communal

 Axe local de déplacement de la faune

 Corridor aquatique

 Protéger les terres agricoles

Préserver la ressource en eau :

 Captage / source

 Périmètre de protection immédiate et rapprochée

 Périmètre de protection éloignée

 Développer et valoriser les déplacements doux (chemins de randonnée inscrit au PDIPR)

Nord

500 mètres

CARTE PADD DE CHEZENEUVE

