



Commune de COURTENAY

Plan Local d'Urbanisme

2 // Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 27 juin 2019



- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax: 04.72.71.89.35

E.mail: contact@act-etudes.com

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88

E.mail: contact@geonomie.com

PRÉAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est l'expression claire et accessible du projet communal à long terme. C'est la notion de Projet de Territoire qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. Il est imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Son contenu a été complété par les lois Grenelle 1 et 2 en 2009 et 2010, puis par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové en 2014.

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

«Le projet d'aménagement et de développement Durables définit 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.»

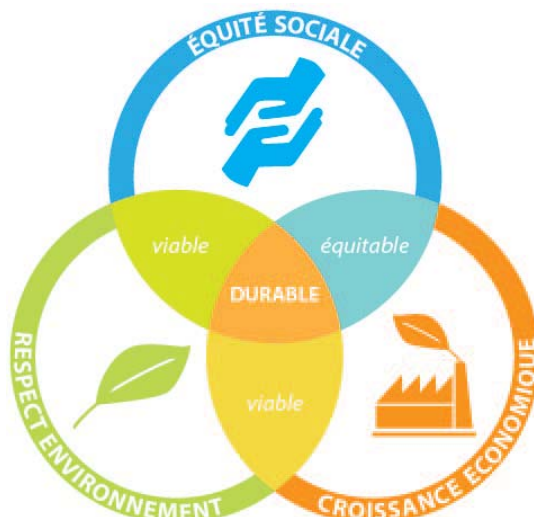
Le PADD décrit les orientations de politique générale, adoptées par le conseil municipal et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il doit également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme expose que les PLU et donc le PADD, déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales, et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Cependant le règlement graphique et littéral ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, cette fois-ci opposables au tiers, doivent être établis en cohérence avec ce document.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Courtenay est basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de ces constats, des atouts et des faiblesses du territoire que sont proposés des objectifs de développement et de préservation de la commune.



Rappel des enjeux

LES ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT ET AU FONCTIONNEMENT URBAIN

La commune de Courtenay a connu un important développement au cours des 30 dernières années. Elle a non seulement bénéficié de l'attractivité du plateau de Crémieu et de sa richesse paysagère, mais également de sa position stratégique, au plus proche des principaux pôles d'emplois du bassin de vie. En effet, grâce aux routes départementales n°1075 et n°522, la commune profite d'un accès privilégié à Bourgoin-Jallieu, La-Tour-du-Pin et à l'autoroute A43.

Courtenay se retrouve ainsi soumis au phénomène classique de rurbanisation, traduit par un développement essentiellement pavillonnaire (95 % des logements sont des maisons individuelles) et consommateur d'espace.

Par ailleurs, malgré un apport conséquent de nouveaux habitants, la croissance démographique n'a pas dynamisé les activités relevant de l'économie résidentielle, tout du moins pas à l'échelle communale.

Cependant, en se tournant vers les activités de l'artisanat et des services aux entreprises, Courtenay possède un tissu économique relativement bien développé. La communauté de communes fait notamment état du développement d'une zone d'activités conséquente sur le territoire.

L'économie locale est également très marquée par l'activité agricole, tant sur le plan économique que paysager. Celle-ci occupe une place historique. Encore très présente sur le territoire, elle commence à être gagnée, ces dernières décennies, par le mitage urbain. Les terres agricoles doivent être maintenant préservées.

Le rythme de l'urbanisation s'est accompagné de plusieurs effets négatifs pour la collectivité : fragmentation urbaine et sociale du territoire liée à son étalement progressif dans l'espace ; constitution de secteurs «dortoirs» dans les zones résidentielles liées à une logique d'urbanisation à la parcelle et d'utilisation de la voiture en toute occasion ; adaptation difficile et coûteuse des équipements d'infrastructures et de superstructures (notamment l'assainissement collectif à Lancin).

Les enjeux socio-économiques identifiés dans le PLU sont donc multiples. Ils portent sur les aspects suivants :

DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

- **La maîtrise de l'évolution démographique et urbaine pour un urbanisme durable et raisonné**
 - 👉 le ralentissement du rythme de la construction.
- **La limitation de la consommation d'espace et d'un développement dispersé pour un modèle de ville compact et cohérent**
 - 👉 le renforcement du village ;
 - 👉 la densification et le renouvellement urbain à l'intérieur du village et des hameaux constitués.
- **La diversification de l'offre de logements pour une mixité urbaine et sociale**
 - 👉 la création de formes urbaines multiples ;
 - 👉 la production d'une offre de logements sociaux.

ASPECTS ÉCONOMIQUES

- **Le maintien des activités économiques sur la commune**
 - 👉 le commerce du village (ouvert en 2017 et réalisé par la commune) ;
 - 👉 les activités artisanales à Lancin ;
 - 👉 les activités touristiques sur le centre de loisirs de plein air du SIVAL (propriété Communauté de Communes) ;
 - 👉 le parc d'activités d'Arandon-Courtenay.

- **La préservation de l'activité agricole**
 - ✍ les sièges d'exploitation et leurs abords;
 - ✍ les grands ensembles agricoles;
 - ✍ les limites entre urbanisation et terres agricoles.

ÉQUIPEMENTS

- **L'adaptation des équipements avec les besoins de la population**
 - ✍ le système d'assainissement à Lancin.
- **Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture**

- DÉMOGRAPHIE ET HABITAT



repenser le développement en fonction des opportunités paysagères, environnementales et urbaines



favoriser la densification



stopper le développement linéaire du territoire et maintenir des coupures entre les villages

- ASPECT ÉCONOMIQUE



maintenir le seul commerce durable sur la commune



valoriser les activités de loisirs et de tourisme



optimiser les zones d'activités et carrières existantes et envisager leur développement



anticiper les éventuels besoins du projet de la zone d'activités intercommunale du Pays des Couleurs



préserver l'activité agricole existante



maîtriser la limite entre urbanisation et terres agricoles

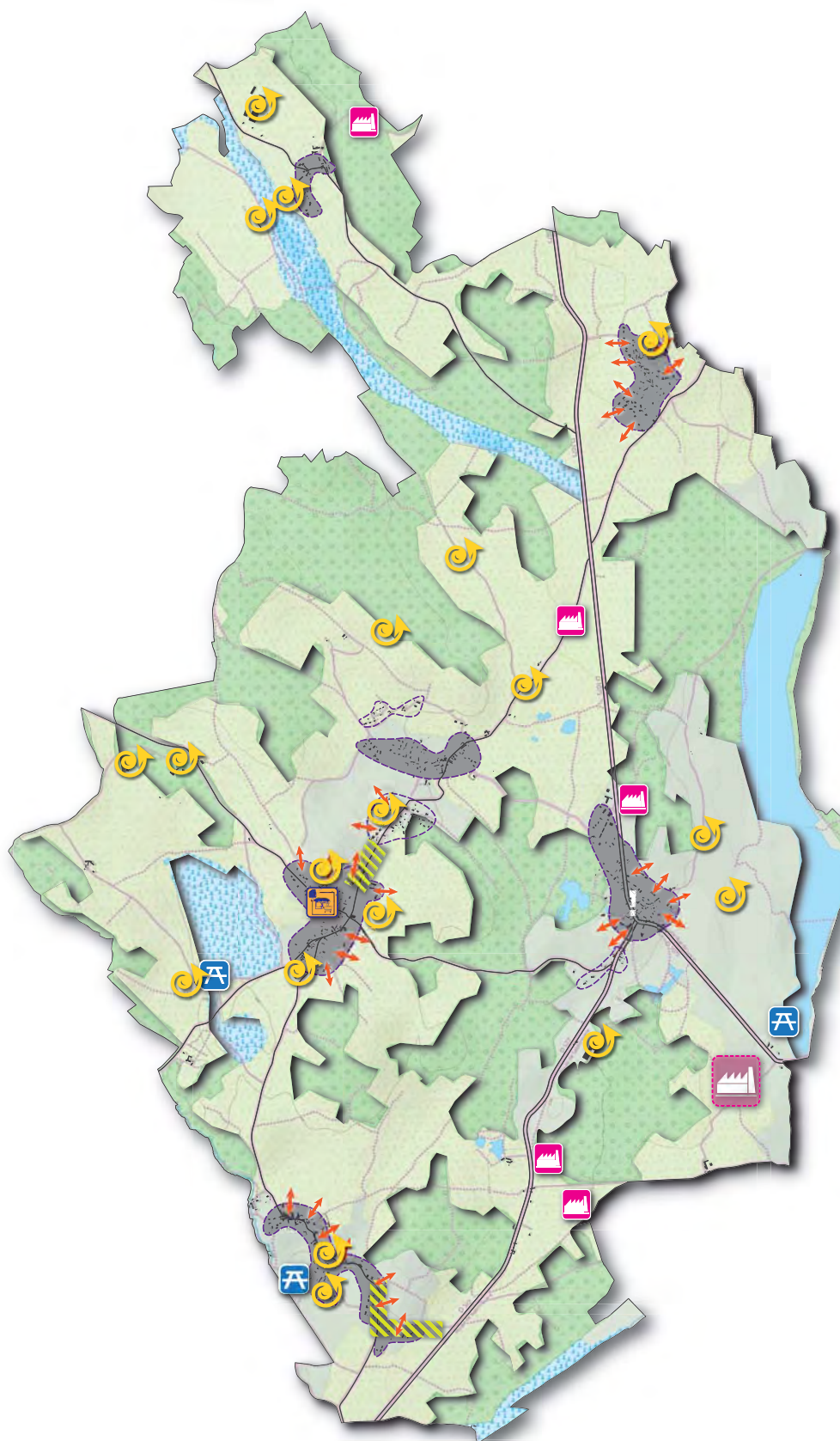


préserver et dynamiser les grands ensembles agricoles

- ÉQUIPEMENTS



se développer en adéquation avec les capacités des équipements publics : Lancer un assainissement insuffisant



Enjeux socio-économiques

LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Courtenay a connu, ces 15 dernières années, une croissance démographique extrêmement forte. Cette dernière s'est accompagnée d'une consommation d'espace importante répartie sur l'ensemble du territoire. Ces évolutions ont eu un impact incontestable sur le territoire: les grandes étendues agricoles et les paysages collinaires commencent peu à peu à être gagnés par une urbanisation diffuse de type pavillonnaire, plus ou moins bien intégrée dans le paysage. Cette sensibilité paysagère est d'autant plus importante que certaines zones urbanisées (notamment le bourg et Chanizieu) se sont construites à fleur de pentes.

Par ailleurs, la richesse du patrimoine bâti de Courtenay (maisons fortes, château de Boulieu et de Lancin, fontaines et lavoirs) contribue à l'identité singulière de la commune. Aujourd'hui peu mise en valeur, elle est petit à petit gagnée par une certaine forme de banalisation.

Les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux identifiés dans le PLU sont donc multiples. Ils portent sur les aspects suivants :

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- **La préservation des paysages identitaires de la commune**

- 📌 les paysages collinaires entre Tirieu et Lancin: préservation du couvert forestier et de la vallée humide de Tirieu;
- 📌 L'ensemble «bourg et étang de Salette»: préservation des cônes de vues;
- 📌 Les paysages agricoles unitaires (plaine de Planissieu, autour du hameau de Boulieu, Grande Terre).

- **Le maintien de la trame urbaine dans les secteurs paysagers sensibles et l'affirmation de leurs limites urbaines**

- 📌 Les vues depuis et sur le bourg;
- 📌 La vallée d'accès vers le hameau de Boulieu;
- 📌 Les vues depuis la RD1075 sur le hameau de Poleyrieu.

- **La protection du patrimoine vernaculaire et historique communal**

- 📌 Lavoirs, four à pain, fontaine;
- 📌 Château de Lancin et Château de Boulieu.

MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITÉ, GESTION DE L'EAU

- **La protection de la trame verte et bleue communale**

- 📌 Masses boisées de la commune (Bois des Dames, Bois de Burnoud, Bois de la Haute Serve, Bois de Palange, etc);
- 📌 Pelouses sableuses et pelouses sèches de Civrieu, du Temple, du Molard Violer, des Vorges;
- 📌 Réseau écologique Natura 2000 de l'Isle Crémieu;
- 📌 Ripisylve et ruisseau des Abîmes; marais de Boulieu et de l'Épau; étangs de Salette, de Praille et de la Serre.

- **La protection des ressources en eau potable**

- 📌 Captage du Sort, de Fontanille et des Abymes;
- 📌 Source du Vivier et de Grattecul.

- PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  préserver les cônes de vues et perspectives
-  affirmer les limites de l'urbanisation dans les secteurs sensibles
-  protéger le patrimoine vernaculaire
-  protéger le patrimoine historique

- MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU

-  maintenir les masses boisées majeures
-  protéger les pelouses sèches et sableuses
-  protéger le réseau écologique Natura 2000
-  valoriser le réseau hydrographique et sa ripisylve
-  préserver les marais et étendues d'eau
-  prendre en compte les périmètres de protection des captages et sources d'eau



Enjeux paysagers et environnementaux

Orientations générales du PADD

Le diagnostic a permis d'identifier les grands enjeux du territoire communal.
Pour répondre à ces enjeux, 4 grandes orientations ont été définies, déclinées en objectifs.

ORIENTATION N°1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné

- Objectif n°1 :** Maîtriser la croissance démographique
- Objectif n°2 :** Limiter la consommation d'espace en privilégiant la densification
- Objectif n°3 :** Freiner la construction de logements et diversifier l'offre

ORIENTATION N°2 : Garantir la qualité du cadre de vie

- Objectif n°1 :** Sécuriser les entrées de villages du Bourg / Le Broquet / Lancin
- Objectif n°2 :** Favoriser les déplacements doux
- Objectif n°3 :** Entretenir et développer les équipements publics

ORIENTATION N°3 : Favoriser le développement économique

- Objectif n°1 :** Favoriser le développement des commerces, de l'artisanat et de l'industrie
- Objectif n°2 :** Soutenir et dynamiser l'activité agricole
- Objectif n°3 :** Prévoir l'évolution des carrières et des zones d'activités sur le territoire
- Objectif n°4 :** Compléter l'offre touristique

ORIENTATION N°4 : Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager

- Objectif n°1 :** Préserver les sites naturels riches en biodiversité et leurs interconnexions: éléments structurants de la trame verte et bleue
- Objectif n°2 :** Conforter la valeur paysagère de la commune
- Objectif n°3 :** Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine vernaculaire

ORIENTATION N°1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné

La commune souhaite ralentir sa croissance démographique, mieux organiser son offre de logements et réduire sa consommation d'espace.

• Objectif 1 : maîtriser la croissance démographique

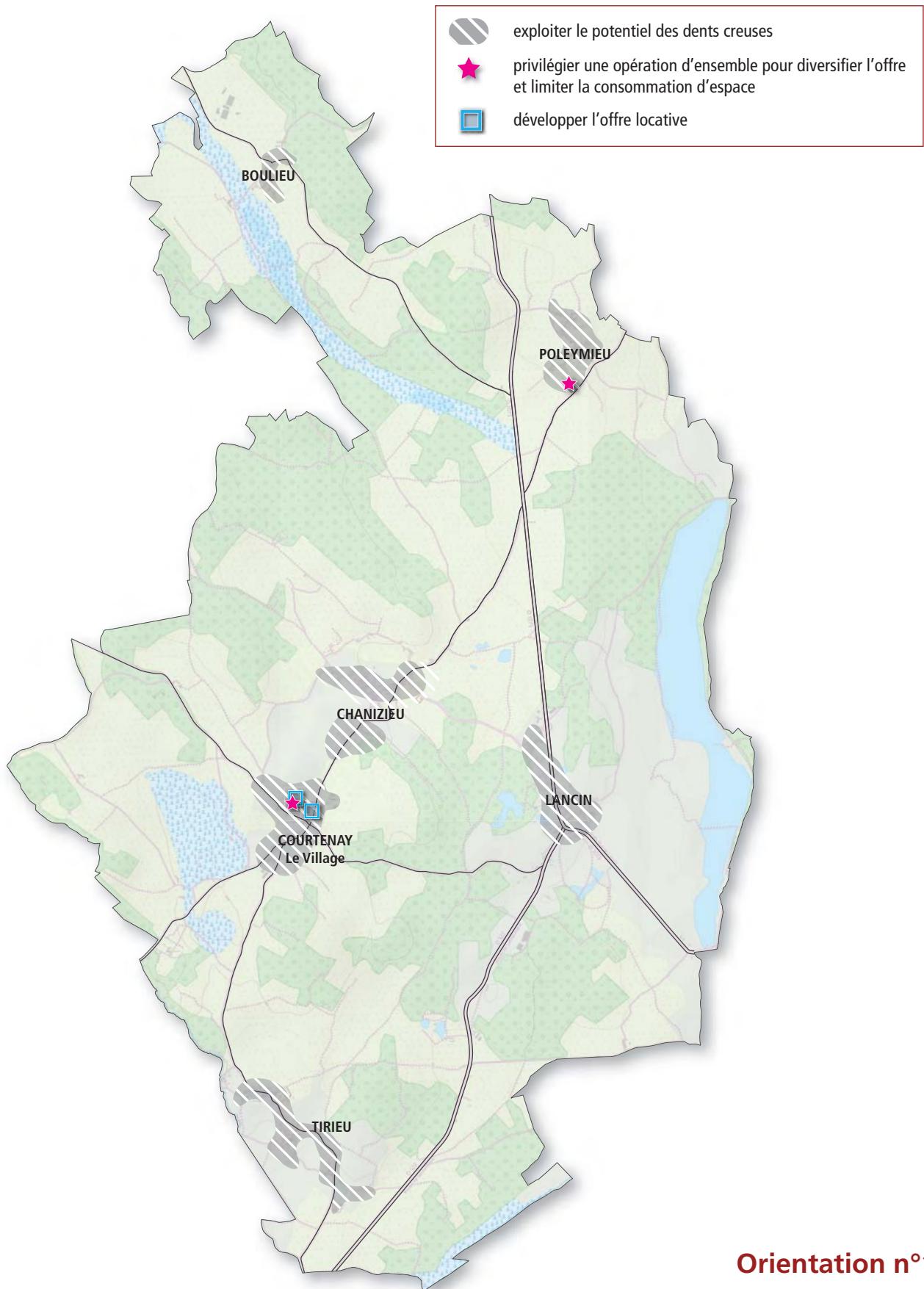
- Ne pas dépasser les 1 450 habitants d'ici 2028 (1340 habitants estimés en 2018), soit un maximum de 110 habitants supplémentaires de 2018 à 2028;
- Ramener le taux de croissance aux environs des 0.7 % par an (objectif SCOT en moyenne annuelle : 0.64 % par an de 2011 à 2025).

• Objectif 2 : limiter la consommation d'espace en privilégiant la densification

- Densifier l'intérieur des bourgs en comblant les «dents creuses» ; le bourg et les 5 hameaux de la commune (Chanizieu, Lancin, Boulieu, Tirieu et Poleyrieu) offrent encore d'importantes possibilités de densification ;
- Imposer des densités raisonnables compatibles avec les recommandations du SCOT (comprises entre 15 et 25 logements à l'hectare dans les secteurs couverts par une OAP) (pour mémoire, de 2000 à fin 2014, la densité moyenne observée sur la commune n'était que de 8 logements à l'hectare) ;
- Réhabiliter l'habitat ancien du bourg et des hameaux ; une analyse fine réalisée en 2015 portant à la fois sur les logements vacants, mais aussi sur les différents bâtiments inoccupés de la commune, a permis d'identifier le potentiel disponible en termes de possibilités de réhabilitation (21 logements vacants pourraient être «remis sur le marché» et 12 bâtiments «sans usage» (des granges pour la plupart) pourraient être aménagés en logements) ;
- Geler les enveloppes urbaines. Compte tenu de la superficie disponible à l'intérieur des zones déjà urbanisées, le PLU ne crée aucune zone d'extension de l'urbanisation destinée à l'habitat ;
- Limiter le potentiel constructible pour l'habitat à l'enveloppe urbaine existante, sans permettre de nouvelles extensions, soit 3,7 hectares au maximum d'ici 2028, uniquement en « dents creuses », sans aucune nouvelle consommation d'espace agricole, naturel ou forestier (contre 20,2 hectares consommés de 2000 à fin 2017) ;
- Limiter la consommation d'espace globale (habitat + activités) : le total des zones urbaines ou à urbaniser passe de 319 hectares sur l'ancien POS, à 161 hectares (dont seulement 3.7 hectares disponibles pour l'habitat, et 61 hectares en réserve pour la création de la zone d'activités intercommunale). Les surfaces urbaines ou urbanisables (toutes zones confondues) sont donc réduites de 50 % par rapport au POS.

• Objectif 3 : freiner la construction de logements et diversifier l'offre

- Limiter la production de logements neufs à 70 unités de 2018 à 2028 uniquement en dents creuses (dont 25 pour le desserrement des ménages et 45 pour les nouveaux arrivants), soit environ 6 logements par an en moyenne ($70 / 11 = 6.3 \text{ log/an}$)
- Mettre fin au «tout individuel» en favorisant le logement intermédiaire, individuels-groupés ou collectif grâce aux prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Respecter les objectifs du PLH en matière de logements sociaux ;
- Permettre une diversification de l'offre en favorisant les petits logements grâce aux prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Favoriser le développement de l'offre locative, notamment par la restauration de l'ex «Maison Gonot» (aménagement de 2 à 3 logements locatifs).



ORIENTATION N°2 : Garantir la qualité du cadre de vie

La commune souhaite conserver la qualité de son cadre de vie qui fait son identité tout en améliorant le niveau d'équipements.

- **Objectif 1 : sécuriser les entrées de villages du Bourg / le Broquet / Lancin**

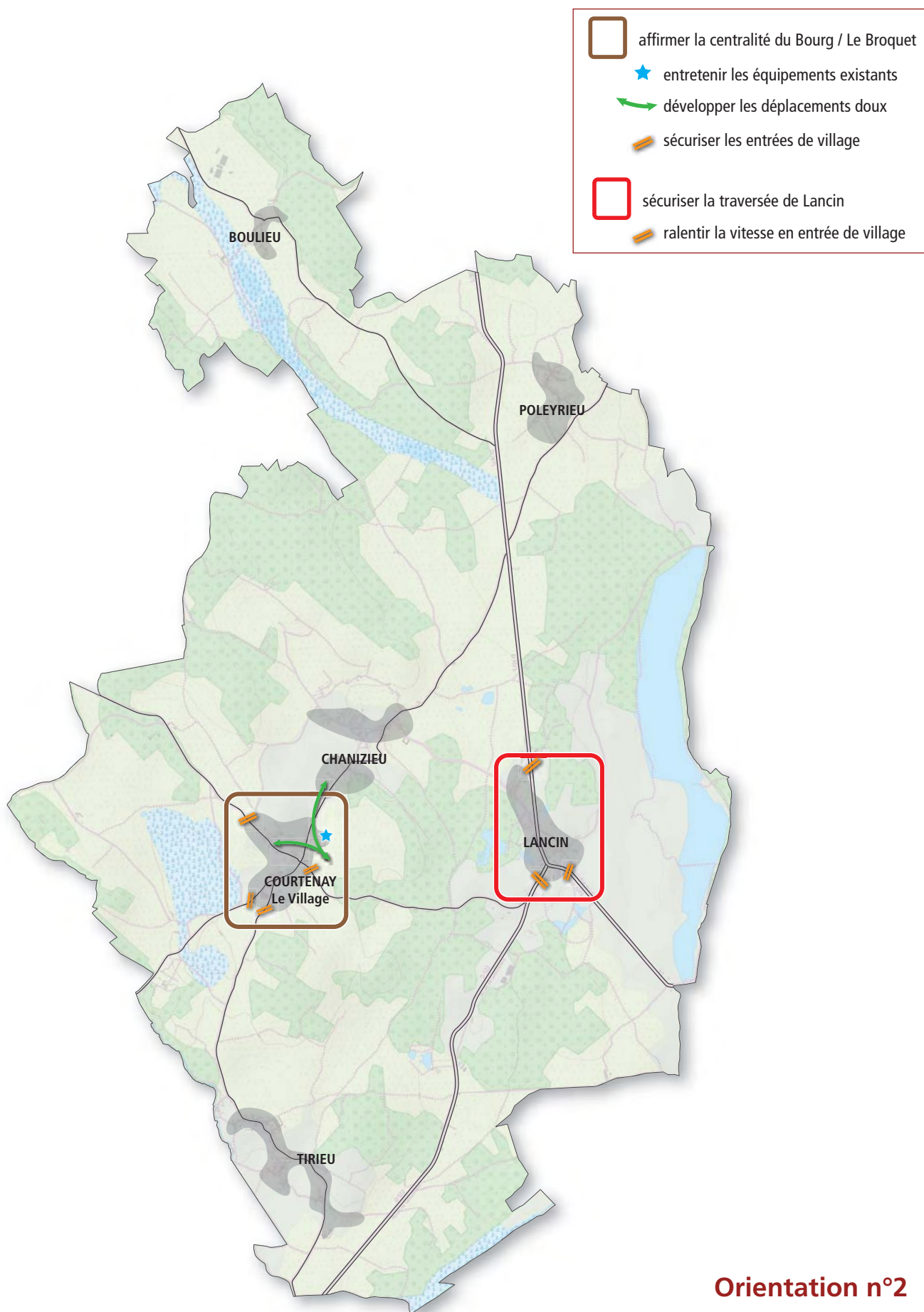
- Définir ou conforter les aménagements nécessaires en matière de sécurité aux entrées du bourg et du hameau du Broquet;
- Définir les aménagements nécessaires en matière de régulation de la vitesse au sein du hameau de Lancin.

- **Objectif 2 : favoriser les déplacements doux**

- Créer un chemin piétonnier reliant le parking de la salle Saint Rô à la Chapelle;
- Créer un chemin d'accès sécurisé du centre du village au groupe scolaire via le lotissement «Les Terrasses de l'École»;
- Créer un chemin d'accès sécurisé du groupe scolaire au hameau de Chanizieu.

- **Objectif 3 : entretenir et développer les équipements publics**

- Entretenir et rénover les équipements existants;
- Travailler sur l'accessibilité PMR des édifices publics (cimetière, ex école maternelle, mairie, salle sous la mairie, salle de réunion de l'ex école primaire et salle «Toboggan», boulodrome de Tirieu et wc publics du centre-bourg);
- Développer la fibre optique pour disposer de l'internet très haut débit, incluant le téléphone et la télévision, en lien avec la stratégie et les moyens de développement du département et de la communauté de communes.



ORIENTATION N°3 : Favoriser le développement économique

La commune souhaite conserver le dynamisme économique lié à ses zones d'activités, tout en permettant l'installation de nouvelles entreprises commerciales, artisanales ou de services dans ses zones urbanisées. Elle souhaite également privilégier le maintien et le développement des exploitations agricoles, activité structurante sur le territoire autant pour le maintien des paysages, que pour l'identité rurale et la dynamique économique de la commune.

De la même manière, la commune souhaite encadrer le développement des carrières, sans compromettre l'avenir des exploitations agricoles autour, sans pour autant développer de manière significative cette activité.

Enfin, la proximité de sites touristiques réputés permet à la commune de proposer une offre touristique variée mais qui pourrait être étoffée.

• Objectif 1 : favoriser le développement des commerces, de l'artisanat et de l'industrie

- Maintenir et aider les activités existantes par un règlement adapté facilitant les reprises ou les créations d'activités;
- Renforcer la centralité du bourg et privilégier la création d'activités commerciales au sein du Bourg;
- Permettre les activités non nuisantes dans les autres hameaux en autorisant les fonctions tertiaires dans les zones urbaines.

• Objectif 2 : soutenir et dynamiser l'activité agricole

- Préserver les territoires agricoles stratégiques: espaces homogènes, terres de bonne valeur agronomique, parcelles irriguées;
- Pérenniser les sièges d'exploitation et anticiper leurs besoins pour un développement éventuel, en évitant toute urbanisation rapprochée.

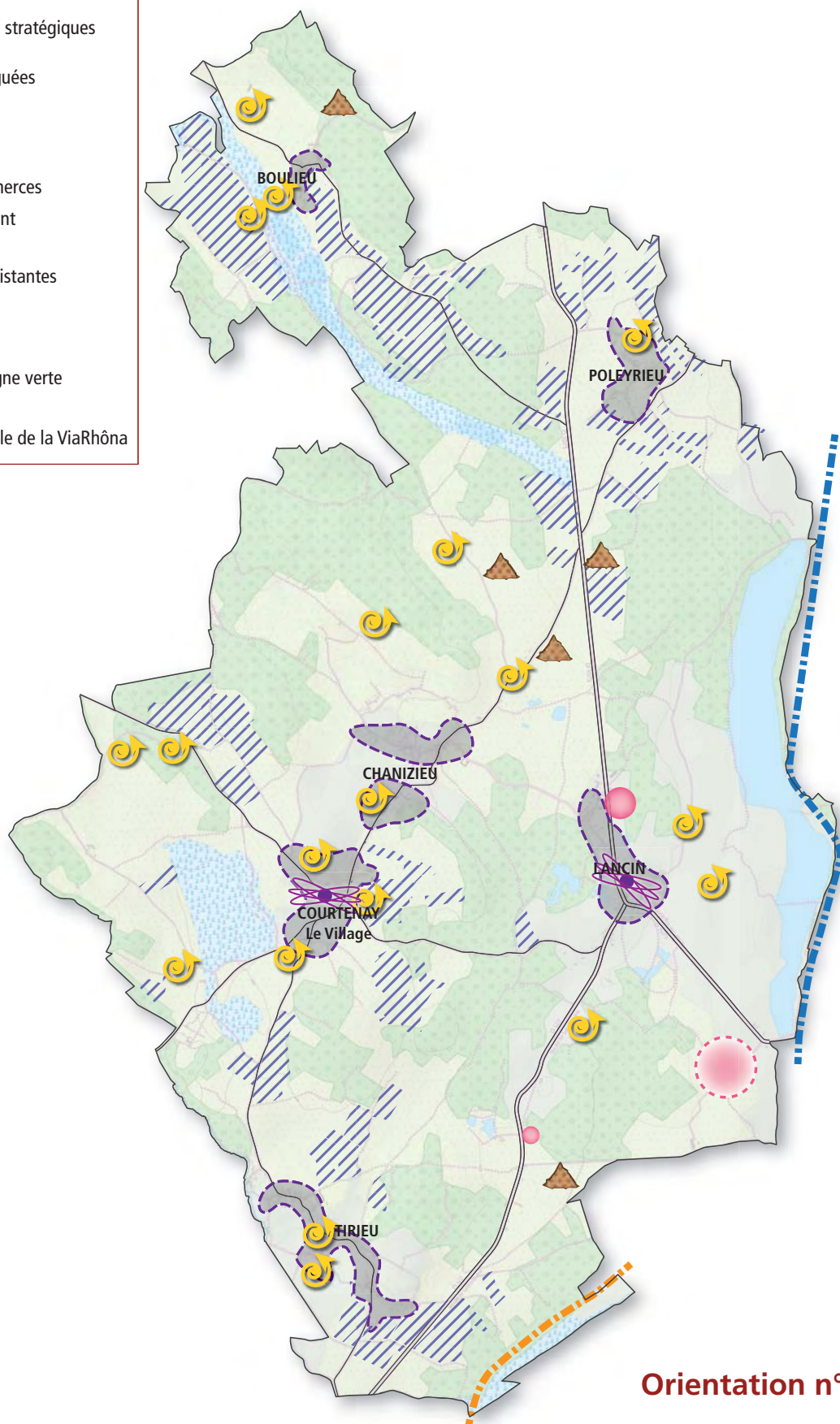
• Objectif 3 : prévoir l'évolution des carrières et de zones d'activités sur le territoire

- Conserver les deux zones d'activités existantes (au nord de Lancin et celle de Champ Pillieu le long de la RD522). La zone de Lancin pourrait encore accueillir quelques PME;
- Prévoir l'extension de la zone d'activités intercommunale (selon le projet de la Communauté de Communes) en limite avec Arandon afin d'accueillir de nouvelles entreprises en plusieurs tranches;
- Conserver certaines zones de carrières afin de permettre la poursuite des exploitations, permettre l'extension des zones de carrière en évitant le mitage;
- Créer 2 secteurs de traitements de matériaux issus des carrières.

• Objectif 4 : compléter l'offre touristique

- Accompagner la création de la «ligne verte» sur l'emprise de l'ancien chemin de fer de l'est lyonnais;
- Favoriser les projets de développement des cheminements cycles et piétons supra communaux tel que la Via-Rhône;
- Permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes, et faciliter l'aménagement du château de Boulieu par la création d'une zone spécifique;
- Veiller à l'entretien des sentiers classés au PDIPR.

-  pérenniser les bâtiments d'exploitations agricoles et anticiper leurs besoins de développement
-  préserver les territoires agricoles stratégiques
-  préserver les terres agricoles irriguées
-  prévoir l'évolution des carrières
-  renforcer la centralité du bourg et permettre la création de commerces
-  permettre un artisanat non nuisant dans le bourg et les hameaux
-  optimiser les zones d'activités existantes
-  prévoir la création de la future zone d'activités intercommunale
-  accompagner la création de la ligne verte sur l'emprise de l'ancien CFEL
-  favoriser le projet de piste cyclable de la ViaRhôna



Orientation n°3

ORIENTATION N°4 : Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager

Le patrimoine naturel, ainsi que la richesse du patrimoine paysager et vernaculaire, sont au cœur de l'identité cortenariaude.

La richesse écologique avérée du territoire ainsi que son identité bâtie vernaculaire font de leur préservation et mise en valeur un des principaux enjeux du PLU. Elles commencent avant tout par une amélioration du cadre de vie et un développement de l'urbanisation dans le respect des espaces naturels sensibles et paysagers.

- **Objectif 1 : préserver les sites naturels riches en biodiversité et leurs interconnexions : éléments structurants de la trame verte et bleue**

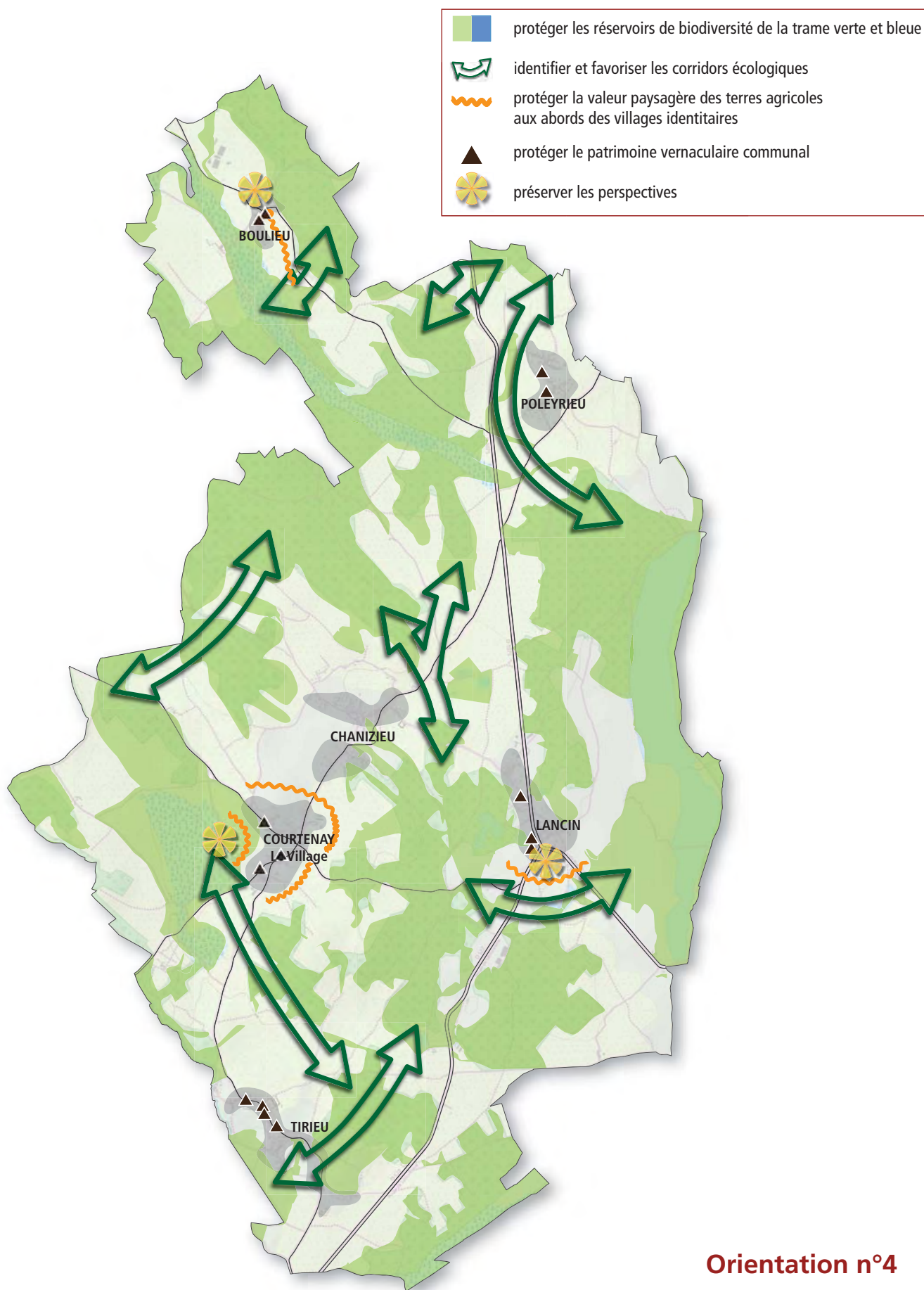
- Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte : zones d'inventaires et grands espaces boisés;
- Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité de la trame bleue : zone humide du plateau de Crémieu, ripisylve et ruisseau des Abîmes, marais de Boulieu, de l'Épau et de Mancin, étangs de Salette, de la Serre et de Praille;
- N'autoriser l'urbanisation qu'en dehors des secteurs écologiques les plus sensibles : sites Natura 2000 de l'Isle Crémieu, ZNIEFF 1 et zones humides;
- Protéger et favoriser les corridors écologiques : trame bocagère entre les grands réservoirs de biodiversité, continuités entre réseau hydrographique et zones humides.

- **Objectif 2 : conforter la valeur paysagère de la commune**

- Protéger la valeur paysagère des terres agricoles, particulièrement les secteurs sensibles, garants de l'identité rurale du territoire : entrées de village et hameaux ; ceinture agricole du bourg et de Boulieu;
- Intégrer les nouveaux secteurs urbanisés et imaginer une forme urbaine en cohérence et continuité avec l'existant;
- Maintenir un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbanisés afin de garantir l'identité rurale de la commune.

- **Objectif 3 : mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine vernaculaire**

- Protéger et restaurer le patrimoine bâti public : fontaines, lavoirs, fours à pain, etc;
- Préserver les cônes de vues sur le Château de Lancin, le Château de Boulieu et le flanc sud-ouest du bourg.



SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- Orientation n°1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné



exploiter le potentiel des dents creuses



privilégier une opération d'ensemble pour diversifier l'offre et limiter la consommation d'espace



développer l'offre locative

- Orientation n°2 : Garantir la qualité du cadre de vie



affirmer la centralité du Bourg et du Broquet



sécuriser la traversée de Lancin

- Orientation n°3 : Favoriser le développement économique



perenniser les bâtiments d'exploitations agricoles et anticiper leurs besoins de développement



préserver les territoires agricoles stratégiques



préserver les terres agricoles irriguées



prévoir l'évolution des carrières



renforcer la centralité du bourg et permettre la création de commerces



permettre un artisanat non nuisant dans le bourg et les hameaux



optimiser les zones d'activités existantes



prévoir la création de la future zone d'activités intercommunale



accompagner la création de la ligne verte sur l'emprise de l'ancien CFEL



favoriser le projet de piste cyclable de la ViaRhôna

- Orientation n°4 : Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager



protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue



identifier et favoriser les corridors écologiques



protéger la valeur paysagère des terres agricoles aux abords des villages identitaires



protéger le patrimoine vernaculaire communal



préserver les perspectives

