

COMMUNE DE CHATEAUNEUF
PLAN LOCAL D'URBANISME

2

P. A. D. D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE DE LA COMMUNE

Jacques COMBET Urbaniste OPQU
Janvier 2005

31 MARS 2005

Avec les nouvelles lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et Habitat », le PLU instaure une nouvelle démarche pour l'urbanisme réglementaire : définir un véritable projet communal, à partir duquel les règles d'urbanisme sont établies.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Chateauneuf ; celui-ci est exprimé par la carte de synthèse ci-jointe et s'appuie sur 5 grands principes.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1 - Priorité au maintien de l'espace agricole

Le Rapport de Présentation et le Diagnostic Agricole (Chambre d'Agriculture, mars 2003) montrent que Chateauneuf est une commune rurale où l'activité agricole est prépondérante. Cette activité repose sur de grosses exploitations d'élevage de bovins avec des prairies et des cultures fourragères (production de lait et de viande) et sur l'arboriculture (production de fruits).

Près de la moitié du territoire communal est utilisé par l'agriculture, comme le montre la carte de l'importance des terres du diagnostic agricole. Ces surfaces sont reportées sur la carte du projet communal ci-joint : il convient donc de classer ces importantes surfaces en zones agricoles, afin que les exploitations actuelles et futures disposent d'un outil de travail performant, proche des sièges d'exploitation.

2 - Préservation du Patrimoine Naturel et Paysager

L'Etat Initial de l'Environnement et l'Analyse Paysagère réalisés dans le Rapport de Présentation ont mis en évidence les éléments naturels qui font le patrimoine identitaire de la commune. Ils sont reportés sur la carte du projet communal ci-jointe :

- la colline de Freydière avec les bois de Freydière, de Varsannes et la ripisylve du ruisseau de Lonan
- les vallons du Coisin et du Boisson avec les bois de la Gay, de la Bette et de l'étang
- la colline du hameau de l'église avec les bois des Derouts et de Lentercy
- la vallée de l'Isère avec les zones humides des marais des Esserts, de la Bialle, des marais le long de l'Isère (ZNIEFF et Natura 2000), des marais des Grandes Glières et du plan d'eau des Dérouts
- les secteurs soumis aux risques d'inondation de l'Isère, du Gelon et du Petit Gelon
- les fenêtres paysagères existantes entre les villages et hameaux et notamment entre Malataverne et le Villaret

Il convient de classer tous ces secteurs en zones naturelles, afin d'assurer leur protection à long terme et leur inconstructibilité.

La préservation de ce patrimoine naturel est favorable au développement d'une activité touristique douce ; elle participe à la qualité du cadre de vie de ce secteur de la Combe de Savoie, le rendant très attractif.

La qualité du bâti est aussi un élément du patrimoine paysager ; il sera préservé grâce à :

- une rédaction très détaillée de l'article 11 (aspect extérieur des constructions) du Règlement du PLU
- un Cahier de Recommandations Architecturales, Urbanistiques et Paysagères figurant en annexe du Règlement

- un projet d'instituer une consultance architecturale sur le territoire communal (avec le CAUE de Savoie et au niveau de la communauté de communes sans doute), permettant de donner des conseils sur le terrain en amont des projets, en préalable à toute demande administrative

3 – Développement modéré de l'habitat

Cet objectif découle logiquement des 2 premiers énoncés ci-dessus : gérer le sol de façon économe afin que la consommation de l'espace par l'urbanisation soit modérée et empiète le moins possible sur les espaces naturels et agricoles. Le mitage et la dispersion du bâti seront évitées au maximum.

Les extensions urbaines seront prévues en périphérie des villages et hameaux existants, selon des principes strictement définis dans la carte du projet communal ci-jointe :

- le chef-lieu de Malataverne : limite impérative au Nord et à l'Ouest, ainsi qu'à l'Est des Poncins ; sens de l'extension vers le Sud, vers les Poncins, les Tavaux
- limite impérative autour du lotissement de Juliancin
- le Villaret et le village de l'église : limite impérative au Sud du Villaret ; sens de l'extension vers le plateau de Chateauneuf situé entre les deux
- Freydière : limite impérative autour de Freydière d'en Bas ; extension vers l'Ouest de Freydière d'en Haut

L'objectif est de permettre le développement et le renouvellement urbain par la densification des zones existantes ; ce développement et ce renouvellement concernent en priorité le chef-lieu de Malataverne, afin de renforcer sa fonction de centre urbain de la commune. En effet, celui-ci regroupe déjà tous les services et commerces existants, ainsi que la majeure partie de la population. Cette situation doit continuer à se développer.

4 – Diversité urbaine de l'offre de logements

Dans les zones d'habitat ancien (UA), les logements individuels locatifs ou en accession s'insèrent dans un tissu dense, tandis que dans les zones urbaines (U) ils s'insèrent dans un tissu lâche.

D'autres types de logements plus denses pourront être développés par la création de 4 zones AU (à urbaniser) réservées à des opérations publiques ou privées, mélangeant logements locatifs et en accession :

- la zone AU2 du Village de l'Eglise est destinée à accueillir des logements individuels groupés ou intermédiaires
- les zones AU2 de la Curiaz et de la Franche au Nord et à l'Est du chef-lieu, en greffe du bâti existant, recevront des opérations de logements intermédiaires ou des petits collectifs
- la zone AU2 de Colovron est destinée à l'extension d'habitat intermédiaire

L'éventail de l'offre de logements sera ainsi élargie, offrant une diversité architecturale et urbaine : habitat individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire, petits collectifs, bâti ancien rénové en tissu dense.

Ces zones AU2 constituent des réserves d'urbanisation qui pourront être ouvertes à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision du PLU.

5 – Intérêt général, mixité sociale, équilibre aménagement / protection

L'objectif est de privilégier l'intérêt général devant l'intérêt particulier. Les demandes particulières ne seront acceptées que dans la mesure où elles sont en accord avec le projet communal. Celui-ci ne doit pas opposer les catégories socio-professionnelles dont les intérêts pourraient sembler divergents : agriculture, activités artisanales, fonction résidentielle de l'habitat pour la population travaillant en-dehors de la commune. Cette mixité sociale propre à Chateauneuf doit impérativement être entretenue et développée.

Elle se traduit par une politique de maintien de l'équilibre entre les actions de protection et les actions de développement :

- protection des terres agricoles (environ 400 ha), protection des espaces naturels et paysagers (environ 210 ha)
- développement et renouvellement urbain pour l'habitat (environ 70 ha) et pour les activités (environ 20 ha)

*_*_*_*_*_*

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ainsi définies dans le PADD et la carte de synthèse ci-jointe constituent les bases du projet communal sur lesquelles sont conçus le Règlement et le document graphique (zonage) du Plan Local d'Urbanisme.



ELEMENTS
NATURELS
IDENTITAIRES
Belvédère à ménager



CENTRE

PATRIMONE BATI TYPIQUE A METTRE EN
VALEUR

EXTENSION PRIORITAIRE



LIMITE IMPERATIVE

ESPACE AGRICOLE A PROTEGER

ESPACE AGRICOLE DE MOINDRE VALEUR



ACTIVITE ECONOMIQUE

EXTENSION POSSIBLE

LEGENDE

J. COMBET Architecte DPLG

496, rue de la Martinière

73000 BASSENS - CHAMBÉRY

Tél. 04 79 85 46 39 Fax 04 79 85 59 63

LE PROJET COMMUNAL

Je / CARTE COMMUNALE / CHATEAUNEUF 10 Juin 2003
PROJET COMMUNAL

