



Plan Local d'Urbanisme



CHÂTILLON SAINT JEAN (26750)

Prescription : 02/02/2010

Arrêt : 04/11/2014

Approbation : 05/07/2016

2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.11.131
Juil.
2016

P.A.D.D.

Rappel du code de l'urbanisme

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.

→ arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

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

Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- Prévoir une liaison ouest entre la RD123 et la RD112 évitant le centre village, qui permettra en outre d'amener de nouveaux réseaux sur le secteur St Izier.
- Aménager un véritable cœur de village, bien relié aux autres quartiers, sur le site de la Noyeraie ;
- Développer l'urbanisation en continuité du village
 - sur la colline St Izier, en prévoyant un renforcement de la capacité des réseaux existants ;
 - au sud-ouest du village, en lien avec la nouvelle liaison prévue ;
- Diversifier les formes urbaines (petits collectifs, maisons de rue, maisons individuelles...) notamment afin de limiter la consommation d'espace et créer des quartiers plus attractifs et cohérents avec le village ancien ;
- Prévoir l'amélioration des déplacements piétons notamment entre les quartiers et les équipements collectifs ;
- Anticiper sur l'évolution du secteur René Cassin en prenant en compte les nuisances générées par la salle des fêtes et les besoins de mise aux normes en matière d'accessibilité d'un bâtiment scolaire ;
- Maintenir une offre de services et commerces au village ;
- Répondre aux besoins de développement des entreprises locales ;

Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, Politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Limiter au maximum les prélèvements pour l'urbanisation aux dépens des bonnes terres agricoles : c'est pourquoi le développement du village se fera en partie sur la colline St Izier, qui ne présente pas d'enjeu agricole ;
- Classer en zone agricole les espaces cultivés et les structures agricoles afin de permettre la poursuite de cette activité dans de bonnes conditions ;
- Conserver ou recréer les espaces boisés ou les haies dans le tissu urbain existant et à venir ;
- Encourager les clôtures végétalisées avec des essences diversifiées adaptées au contexte local ;
- Protéger les espaces naturels par un classement en zone naturelle ;
- Identifier et protéger les secteurs à fort enjeu écologique que sont les zones humides ;

1. HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN

1.1. Population attendue et besoins en logements

- ENJEUX :**
- Adopter une croissance démographique maîtrisée adaptée au niveau d'équipements et préservant le caractère rural de la commune.*
 - Maintenir un certain équilibre dans les tranches d'âges.*
 - Diversifier l'offre de logements en tenant compte des objectifs du PLH de la Communauté d'agglomération.*

→ Répondre à une croissance démographique autour de 1,2 % à 1,3 % par an en moyenne :

Ce niveau de croissance semble cohérent pour permettre à la commune de contribuer à la dynamique démographique du bassin romanais, dans la mesure de ses capacités en matière d'équipements collectifs et de réseaux.

Ce niveau de croissance représente 175 à 180 habitants supplémentaires sur 10 ans et nécessitera la création de 100 logements sur la même période soit 10 par an environ en tenant compte du desserrement des ménages.

Hypothèses de calcul de ces estimations :
 - Population initiale = 1300 habitants (INSEE pour 2013) ;
 - Nombre de personnes par ménage : 2,45 à 2,5 (afin d'intégrer la composante desserrement des ménages, cette moyenne était de 2,59 en 2012).

▶ Produire 100 logements sur 10 ans -ou 120 sur 12 ans-, soit en moyenne 10 logements par an

→ Offrir les différentes étapes du parcours résidentiel en diversifiant l'offre de logements :

Il s'agit en particulier :

- d'attirer les jeunes actifs qui s'installent et les jeunes ménages, ce qui permettra en outre de favoriser une certaine stabilité des effectifs scolaires.
- de permettre aux personnes âgées ou à mobilité réduite encore autonomes d'habiter au village, à proximité des commerces et services et sans les contraintes liées à l'entretien d'un terrain et d'une grande maison.
- de proposer des logements aux cadres attendus dans le cadre du développement de Rovaltain.

▶ Augmenter la production de logements locatifs et de petite taille (type T2-T3), en particulier dans le centre village,

▶ Augmenter la production de logements locatifs aidés et viser un objectif d'environ 5% de logements abordables dans la production totale de logements,

▶ Proposer une offre de logements collectifs locatifs et en accession.

1.2. Modalités d'urbanisation pour l'habitat

ENJEUX :	<p><i>Structurer l'urbanisation en continuité du village de manière à limiter l'étalement urbain qui augmente les déplacements motorisés et les coûts d'équipement et morcelle les espaces naturels et agricoles.</i></p> <p><i>Diminuer la consommation moyenne d'espace par logement</i></p> <p><i>Éviter le développement des secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement</i></p> <p><i>Limiter au maximum les prélèvements sur les bonnes terres agricoles</i></p>
-----------------	--

→ Localiser le développement urbain en continuité du village, en tenant compte du PPR Inondation, du projet de liaison ouest RD123-RD112 et du potentiel agricole des terrains :

► Aménager « la Noyeraie » au cœur du village en vue de créer un cœur de village attractif composé d'espaces publics (espace vert, place...), de commerces de proximité et de logements :

Ce secteur de près d'un hectare est stratégique pour le village : situé à l'interface entre le centre ancien et les quartiers plus récents au sud, il sera relié par des liaisons douces aux autres secteurs du village. L'offre de logements sur ce secteur central sera essentiellement consacrée à des logements locatifs de petite taille dans des bâtiments en R+2 et R+1, afin de rester en harmonie avec les formes urbaines traditionnelles ;

► Poursuivre l'urbanisation de la colline St Izier, sans l'éloigner davantage du village et en respectant les espaces boisés structurant le paysage :

L'urbanisation de cette colline qui surplombe le centre village a commencé dans le cadre de zones NB du POS. Les secteurs encore disponibles, les plus proches du village, déjà entourés de secteurs bâtis et raccordables aux différents réseaux, notamment le réseau d'assainissement, permettront l'implantation de nouveaux logements, sans consommer d'espace agricole à fort potentiel.

► Développer l'urbanisation du village vers le sud-ouest en lien avec le projet de nouvelle liaison, en continuité de l'urbanisation existante le long de la rue du Gognard :

Ce secteur est sans contrainte topographique et très proche des équipements et commerces du centre et de la ZA des Flottes. Il permettra l'implantation d'un habitat diversifié, tant dans les formes urbaines (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et individuel pur), que dans les typologies d'habitat (locatif social ou non, accession à la propriété sociale ou non).

→ Limiter l'urbanisation excentrée et peu dense :

► Pas de développement du hameau de Peroux. Ce quartier est excentré et sa desserte routière est dangereuse. En outre ce quartier n'est pas raccordé au réseau d'assainissement et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome y est peu favorable.

► Pas de développement du hameau du Petit Châtillon. Ce quartier est très excentré et pas raccordé au réseau d'assainissement alors que l'aptitude des sols est peu favorable à l'assainissement autonome.

Dans ces 2 quartiers, seuls des espaces libres compris dans l'enveloppe urbaine existante resteront constructibles.

→ Diminuer la consommation d'espace pour l'habitat :

► **Atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare en moyenne dans les zones d'extension urbaine :** en modulant les différentes formes urbaines selon les besoins et les préconisations du PLH : 25% de logements collectifs, 30% d'individuel groupé et 45% d'individuel.

► **Favoriser l'utilisation des dents creuses et le renouvellement urbain :** réhabilitation de bâtiments anciens (ancien maréchal-ferrant) et des espaces libres dans le tissu urbain. Le potentiel reste cependant très limité : il reste très peu de dents creuses et de bâtiments inutilisés.

2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL et TOURISTIQUE

<u>ENJEUX :</u>	<p><i>Préserver à long terme le potentiel agricole du territoire</i></p> <p><i>Favoriser le maintien du tissu de commerces et services de proximité du village</i></p> <p><i>Prendre en compte des projets d'installation ou de délocalisation / agrandissement d'activités de services et artisanales</i></p>
-----------------	--

→ Préserver à long terme « l'outil de travail » agricole :

- ▶ **Limiter le prélèvement pour l'urbanisation de terres à bon potentiel agricole :** en optimisant la densité bâtie des secteurs de développement urbain, en utilisant au maximum les dents creuses dans l'urbanisation existante, en urbanisant les terrains à moindre potentiel de la colline St Izier ;
- ▶ **Maintenir des ilots d'exploitation facilement exploitables en limite des zones urbaines :** il s'agit d'éviter d'enclaver et de morceler le foncier agricole et de donner des limites franches à l'urbanisation.
- ▶ **Permettre le maintien et l'évolution des structures agricoles existantes :** en classant les bâtiments agricoles en zone agricole permettant le développement de leurs activités, en protégeant les terres à bon potentiel agricole.

→ Favoriser le maintien, voire le développement d'un tissu économique local, notamment avec des commerces et services de proximité au village :

- ▶ **Répondre aux projets d'implantations économiques prioritairement dans le cadre de la ZA des Flottes et dans la zone à urbaniser de la Noyeraie au cœur du village (commerces et services).**

Le développement de zones d'activités économiques relève de la compétence de la Communauté d'agglomération. Compte-tenu des disponibilités existantes dans les zones déjà aménagées (notamment à Triors et à Romans), aucun projet de développement de la ZA des Flottes n'est envisagé pour l'instant à Châtillon.

- ▶ **Encourager la densification dans la zone d'activités économiques.**
- ▶ **Continuer à accueillir des entreprises de services et d'artisanat compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain.**
- ▶ **Faciliter l'accessibilité des commerces et services :** stationnement, trottoirs et cheminements piétons, ...
- ▶ **Maintenir les activités liées à l'exploitation des carrières existantes.**

→ Augmenter et diversifier l'offre touristique :

- ▶ **Permettre la réhabilitation d'anciens bâtiments de l'espace rural afin de maintenir, voire développer, la capacité d'hébergement de type gîte ou chambre d'hôte.**
- ▶ **Prendre en compte le site de loisirs quartier Guilhomonts.** (Paint-ball et gîtes)
- ▶ **Prévoir une aire de stationnement (de services) adaptée pour les camping-cars.** (sur un « délaissé » entre la ZA des Flottes et la liaison Est)

3. TRANSPORTS & DEPLACEMENTS - EQUIPEMENTS – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

ENJEUX :

- Améliorer les déplacements piétons et cycles dans le village, ainsi que des véhicules dans le centre ancien*
- Des équipements collectifs à adapter*
- Tenir compte de l'amélioration prévisible des transports en commun dans le cadre du syndicat VRD*

➔ **Améliorer et sécuriser les conditions de circulation des piétons et cycles et des véhicules :**

► **Prévoir une liaison Ouest entre la RD 123 et la RD 112 évitant le centre village :** la commune connaît un important trafic de transit (y compris de poids lourds) alors que les rues du centre village n'ont pas un gabarit adapté. Les nuisances pour les habitants riverains sont ainsi importantes et les déplacements piétons dangereux sur les voies les plus étroites ;

A l'instar de la voie qui a été créée à l'Est du village afin d'éviter la traversée du centre par la RD123 vers le Nord (vallée de la Joyeuse) ou vers l'Est (St Lattier), la commune entend résorber les difficultés de circulation à l'intersection des RD112 en provenance de Génissieux et RD123 depuis Romans et réduire significativement les nuisances pour les habitants en prévoyant une liaison directe entre la RD 123 et la RD 112, à l'ouest du village. Cette voie à créer sera accompagnée d'un aménagement végétalisé incluant des cheminements pour les modes doux (piétons et cycles).

Cette liaison Ouest est envisagée à long terme en lien avec les partenaires concernés et son tracé reste à définir.

► **Améliorer les déplacements piétons et vélos entre les quartiers et les équipements, commerces et services du centre :**

- Imposer des liaisons douces vers les espaces publics périphériques dans toutes les zones à urbaniser ;
- Installer des parcs à vélos à proximité des principaux équipements collectifs, commerces et services : espace René Cassin et au nord de la ZA des Flottes ;
- Utiliser le vaste tènement libre de la noyeraie pour créer des connexions piétonnes et des espaces de rencontre entre le centre ancien et les quartiers récents du sud ;
- Prévoir une piste vélos/piétons entre Peroux et le village.

► **Prévoir une boucle piétonne autour du village.**

➔ **Favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage :**

La commune fait partie du syndicat VRD et dispose déjà d'une ligne régulière et d'une ligne de transport à la demande. Elle participe également au réseau local de covoiturage spontané.

► **Prévoir des cheminements piétons des quartiers d'habitat vers les arrêts de bus et de covoiturage, quand ils sont absents.**

→ Anticiper l'adaptation des équipements collectifs :

▶ Préparer l'évolution de l'espace écoles / salle des fêtes / mairie notamment en vue de :

- L'adaptation des équipements scolaires à l'obligation d'accessibilité,
- L'extension de la salle des fêtes pour répondre aux besoins des associations en tenant compte des nuisances sonores,
- La création de liaisons piétonnes entre la place de l'Eglise et la place et l'espace René Cassin.

→ Favoriser le développement des communications numériques

▶ Prévoir le développement progressif de l'accès au réseau très haut débit ADN dans les quartiers

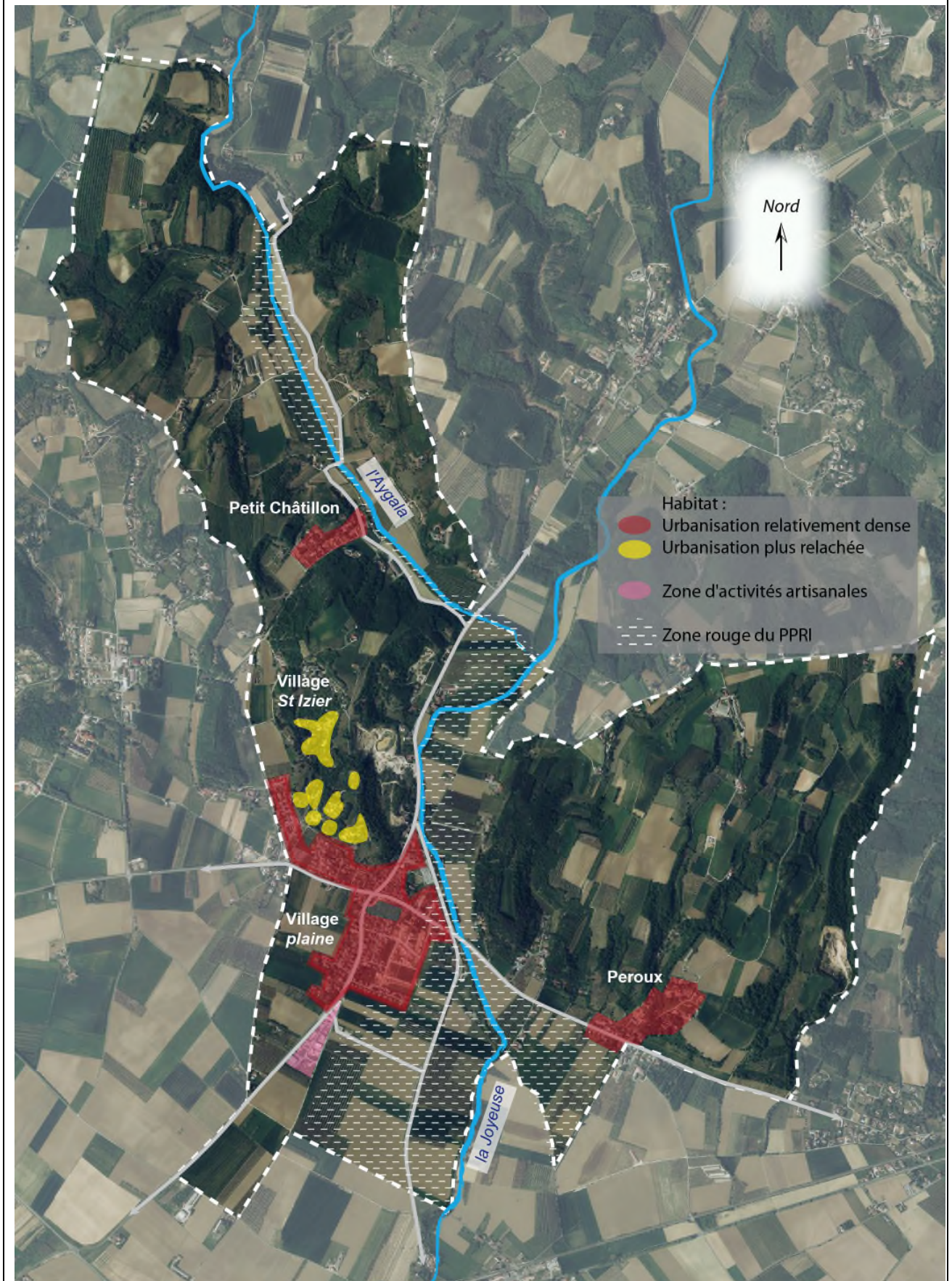
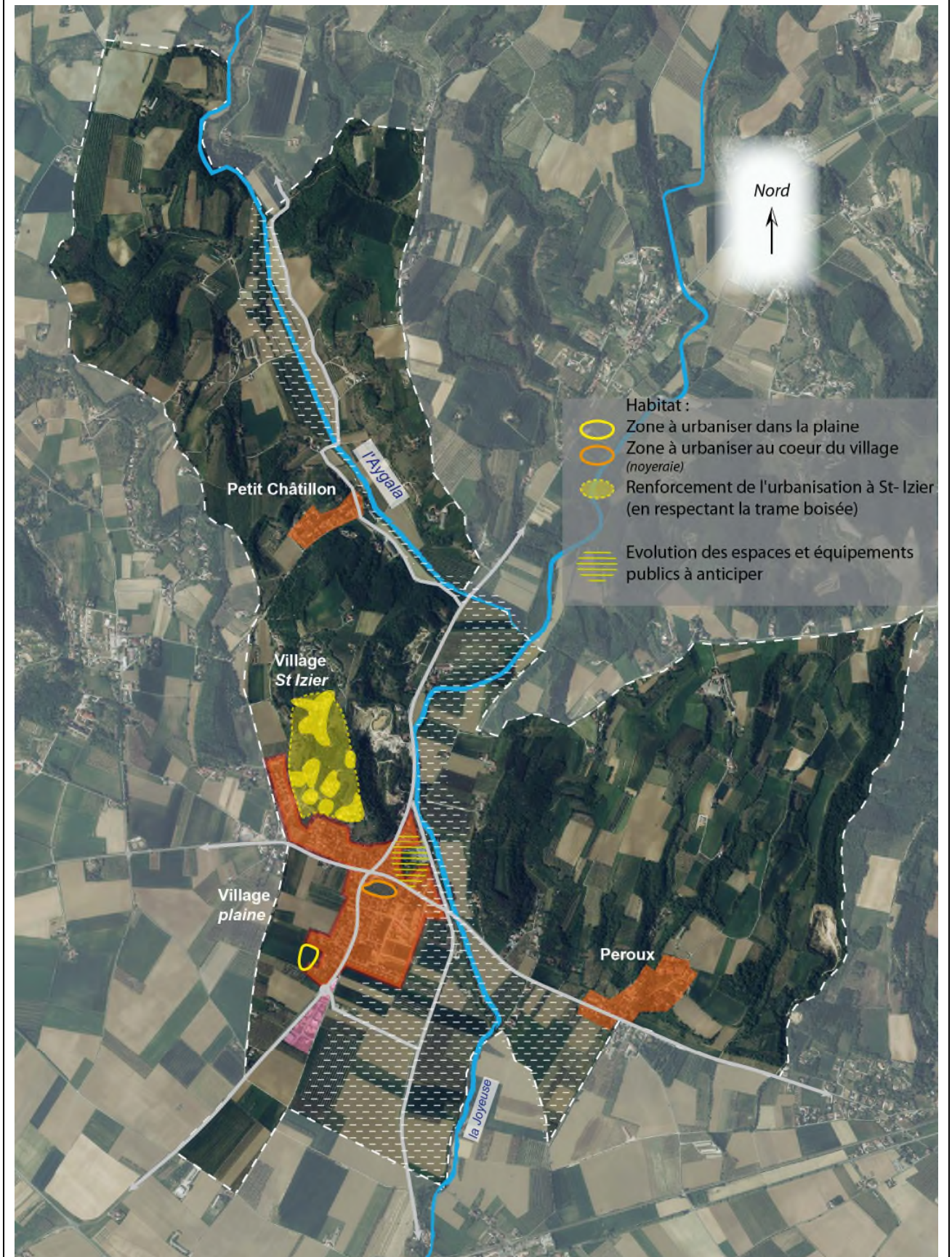
Schéma illustratif : Etat des lieux de l'urbanisation actuelle.

Schéma illustratif : Orientations générales en matière de développement urbain et d'aménagement.

4. IDENTITE COMMUNALE : PAYSAGE - PATRIMOINE - CADRE DE VIE

ENJEUX :

Préserver les éléments de paysage et de patrimoine : paysages naturels, bâtiments de caractère, patrimoine vernaculaire

Améliorer l'aspect visuel des franges urbaines (limites entre zones urbanisées et espaces naturels ou agricoles)

→ **Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires du paysage et du patrimoine communal**

▶ **Préserver les caractéristiques de bâtiments ou éléments patrimoniaux :**

Le Château est déjà protégé au titre des Monuments historiques : le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine propose un périmètre modifié qui tiendra mieux compte du contexte que le périmètre de 500 m;

La Chapelle de Gillons, la maison forte de Clérivaux ainsi que les cônes de vue à l'avant de ces bâtiments sont à préserver ;

▶ **Les abords de la Joyeuse au droit du village devront rester un espace paysagé et accessible aux piétons :** en lien avec les aménagements prévus dans le cadre du contrat de rivières.

▶ **Améliorer les entrées du village :**

- A l'est : ancien lavoir et ses abords à mettre en valeur ;
- Au nord : favoriser la délocalisation du garage ;
- A l'ouest, en lien avec les projets d'urbanisation : conserver les jardins potagers et murets le long de la RD112 ;
- Au sud : structurer l'entrée sud avec la future liaison ouest et le développement d'un quartier d'habitat ;

→ **Soigner l'intégration paysagère des espaces urbanisés**

▶ **Réglementer les modes et aspects des clôtures en bordure d'espace rural et des voies publiques principales.**

▶ **Intégrer les nouvelles constructions à la morphologie traditionnelle du bâti et à la topographie.**

5. BIODIVERSITE – MILIEUX NATURELS – CONTINUITES ECOLOGIQUES - RESSOURCES NATURELLES

ENJEUX : *Concilier la protection des espaces naturels, le maintien de la biodiversité avec les activités humaines existantes dans ces milieux*

Préserver ou restaurer des continuités écologiques

→ Protéger les espaces naturels, les continuités écologiques

▶ Protéger les éléments structurants de la « trame verte et bleue » :

- Participer aux actions de restauration des fonctions hydrauliques et d'entretien de la Joyeuse dans le cadre du contrat de rivières ;
- Protéger la vallée de l'Aygala ;
- Préserver et/ou restaurer les boisements résiduels et des bords des cours d'eau ;

▶ Favoriser la « biodiversité urbaine » :

- Conserver ou créer une trame verte urbaine dans les futurs quartiers ;
- Préconiser des essences variées adaptées à la commune ;

▶ Favoriser la mise en valeur et la connaissance du patrimoine naturel : sentier de découverte de la Joyeuse, chemin de promenade autour du village ...

→ Intégrer la gestion des risques

- Tenir compte du Plan de Prévention des Risques Inondation et des secteurs inondables issus des études réalisées en 2014, dans l'attente des travaux d'aménagement programmés dans le cadre du Contrat de rivières pour réduire les risques d'inondation ;
- Préconiser une gestion des eaux pluviales la plus « douce » possible ;
- Tenir compte des risques de feu de forêt

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

→ Réduire la consommation moyenne d'espace pour l'habitat.

Rappel Bilan POS depuis 1993 : densité moyenne de 8,3 logements par ha (=consommation moyenne de 1200 m² par logement)

→ Objectif fixé dans le PLU : atteindre une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne sur les zones à urbaniser.

→ **Développer l'urbanisation en continuité du village** afin de limiter les besoins de déplacement, les coûts d'équipement et le morcellement des espaces agricoles.

→ **Stopper l'urbanisation dans les quartiers éloignés du centre** non raccordés à l'assainissement collectif.

→ **Encourager le « renouvellement urbain » par la réhabilitation d'anciens bâtiments inutilisés :**

Potentiel mobilisable estimé : ancien maréchal-ferrant, ancien garage à l'entrée nord.

→ **Encourager la densification en zone d'activités économiques.**