

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE de CHARENTAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

2



Approuvé le 18 juillet 2005



Préambule

Article L 123-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

Article R 123-3 du code de l'urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 :

« Le PADD 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 retenus pour l'ensemble de la commune.** »

Rappels :

Article L 110 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. **Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels, et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*** ».

Article L 121-1 :

Il réunit, depuis la loi SRU, les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ♦ principe d'équilibre entre développement et préservation-protection,
- ♦ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ♦ principe de respect de l'environnement.

Objectif : développement durable : le projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Charentay. L'accent est mis sur la réalisation d'un projet d'aménagement conçu comme un projet global mêlant l'utilisation foncière, la circulation (des véhicules et des piétons), les préoccupations des habitants au niveau des équipements publics, de l'habitat.

Qu'est-ce que le développement durable ?

Dans sa définition minimale, le développement durable est le mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable intègre les principes de prévention et de précaution, alliés à ceux de rationalité et de transparence de l'action publique et à celui de pérennité. C'est un outil de mise en cohérence des politiques sectorielles, un projet de territoire, stratégique et global, élaboré en partenariat avec les instances représentatives des organisations professionnelles et des représentants de l'Etat, en favorisant un développement solidaire et partagé.

Le slogan « Penser, agir local » semble pouvoir s'exprimer particulièrement bien.

Ainsi la notion de développement durable apparaît comme le fil conducteur des actions à conduire, et être également intégré en tant que cadre de référence d'un projet ou d'un partenariat.

Articulation des différentes pièces du dossier de PLU :

- ♦ Dans le **Rapport de présentation**, l'analyse de la commune a permis de dégager le diagnostic de la commune en 2003 et les objectifs des élus dans une perspective de développement durable.
 - ♦ La politique communale est formalisée dans ce document, **le PADD**.
 - ♦ Elle est traduite dans le **Plan de zonage** et dans le **Règlement** du PLU. Et l'on trouve également dans le Rapport la présentation du PLU : la présentation et les motivations des différentes zones et du règlement.
-

Rappel des objectifs des élus (voir Rapport de présentation) :

Objectifs initiaux :

- * Etablir un projet durable transparent
- * Se doter d'un outil réglementaire
- * Organiser l'accueil de nouvelles populations, encourager un renouvellement de la population mais sans excès (en raison des résultats d'études portant sur la population : glissement des tranches d'âges)
- * Utiliser les espaces avec économie, préserver l'activité agricole.

Objectifs affinés :

- ♦ développer de manière modérée la population pour rester une commune agricole et viticole (atteindre 1 300 habitants avec les possibilités offertes par le PLU, soit + 200)
- ♦ développer principalement la commune par le bourg
- ♦ conserver les zones constructibles du MARNU uniquement dans la périphérie du bourg
- ♦ définir le zonage assainissement en conséquence
- ♦ réfléchir aux déplacements de tous modes et répondant aux besoins de tous.

Rappel pour mémoire : ce tableau présente de manière synthétique la cohérence suivie par les élus pour travailler sur les diverses Orientations d'urbanisme et d'aménagement qui répondent aux objectifs fixés.

Objectifs	Orientations correspondantes
développer de manière modérée la population pour rester une commune agricole et viticole	<ul style="list-style-type: none"> • penser le développement urbain avec une notion d'équilibre entre zones constructibles et protection des espaces naturels et agricoles • étaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation • protéger les espaces agricoles • protéger les espaces naturels et les éléments architecturaux intéressants
développer principalement le bourg	<ul style="list-style-type: none"> • prendre en compte les potentialités encore réelles dans la partie actuellement urbanisée du bourg • envisager un zonage qui tienne compte des spécificités des différents types d'urbanisation du bourg : un noyau central au tissu dense et des quartiers périphériques au tissu urbain plus lâche. • développer les activités et services déjà présents au bourg, notamment le secteur de sports et loisirs
conserver des zones constructibles du MARNU uniquement dans la périphérie du bourg	<ul style="list-style-type: none"> • envisager quelques zones d'extension de l'urbanisation dans sa proche périphérie compte-tenu des études de risques ... • penser le développement urbain par le biais d'opérations d'ensemble pour greffer au tissu existant les nouveaux quartiers à créer.
définir le zonage assainissement et le PLU en cohérence	les contraintes financières et techniques obligent à faire des choix sur les priorités d'investissements communaux : les élus décident de les orienter sur le bourg.
réfléchir aux déplacements de tous modes et répondant aux besoins de tous	une étude de réaménagement du centre-bourg est en cours et traite du problème des déplacements.

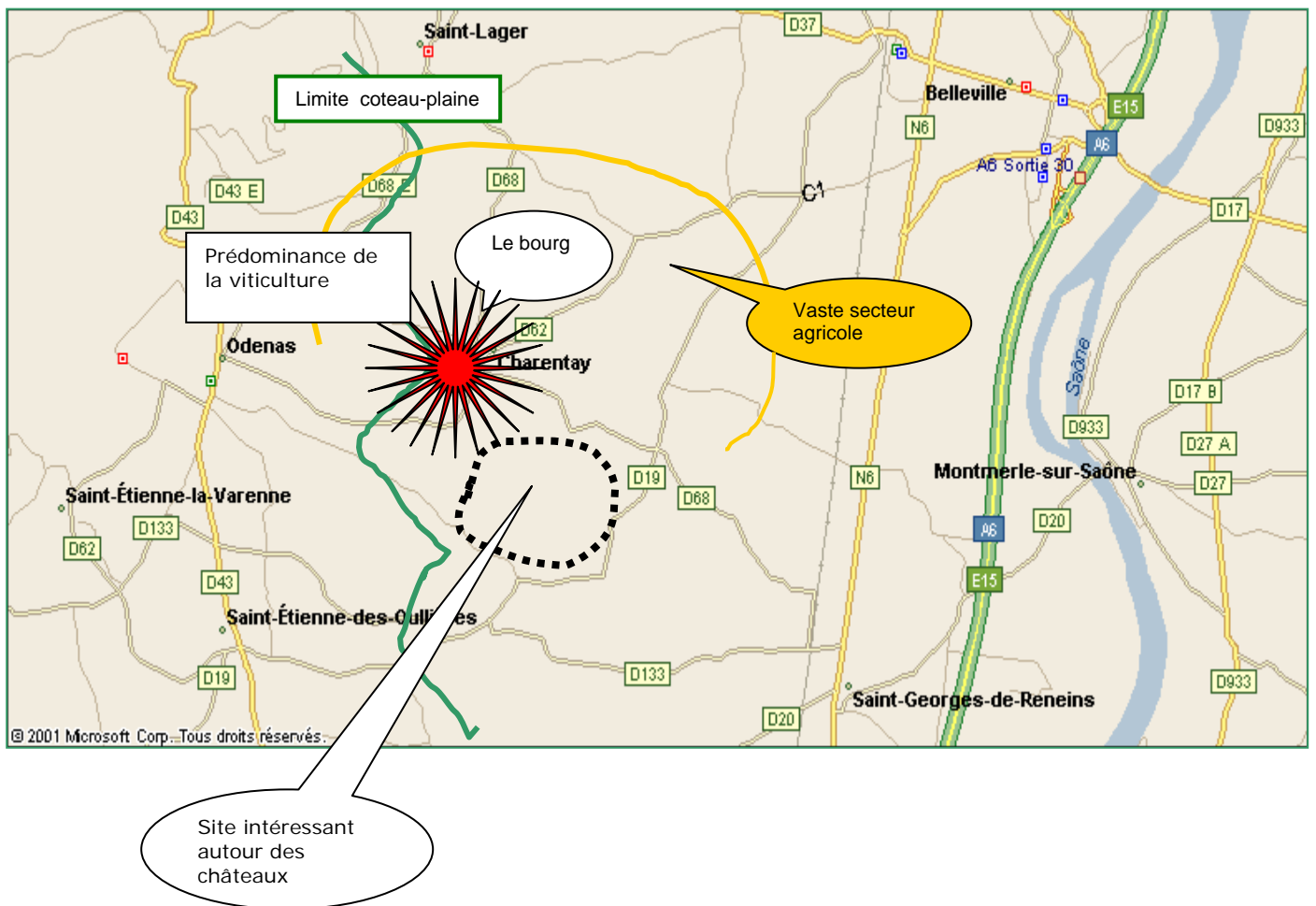
Orientations d'urbanisme et d'aménagement

Elles portent sur l'ensemble du territoire communal.

Réfléchies à partir du tableau précédent, elles sont présentées en deux grandes parties :

- ◆ Dans les secteurs bâtis
- ◆ Pour le reste du territoire.

Synthèse des éléments pris en compte dans la réflexion :



Deux orientations pour les secteurs bâtis

1 - Le parti d'aménagement concentre le développement urbain au bourg.

De quelle manière ?

En prenant en compte les potentialités encore réelles dans la partie actuellement urbanisée du bourg en intégrant la réflexion de cœur de village sur un tènement représentant plus de 8 000 m² (opération Collet).

En envisageant quelques zones d'extension futures au bourg. Elles sont définies en périphérie, en maîtrisant dans le temps l'évolution de ce bourg. L'analyse a montré que le Nord et l'Est sont les secteurs privilégiés puisque il y a volonté de préserver le coteau viticole (cépage Brouilly) à l'Ouest, et qu'il faut se laisser les possibilités de développer le domaine sportif et de loisirs situé depuis quelques années au Sud.

Détails sur la prise en compte des secteurs constructibles :

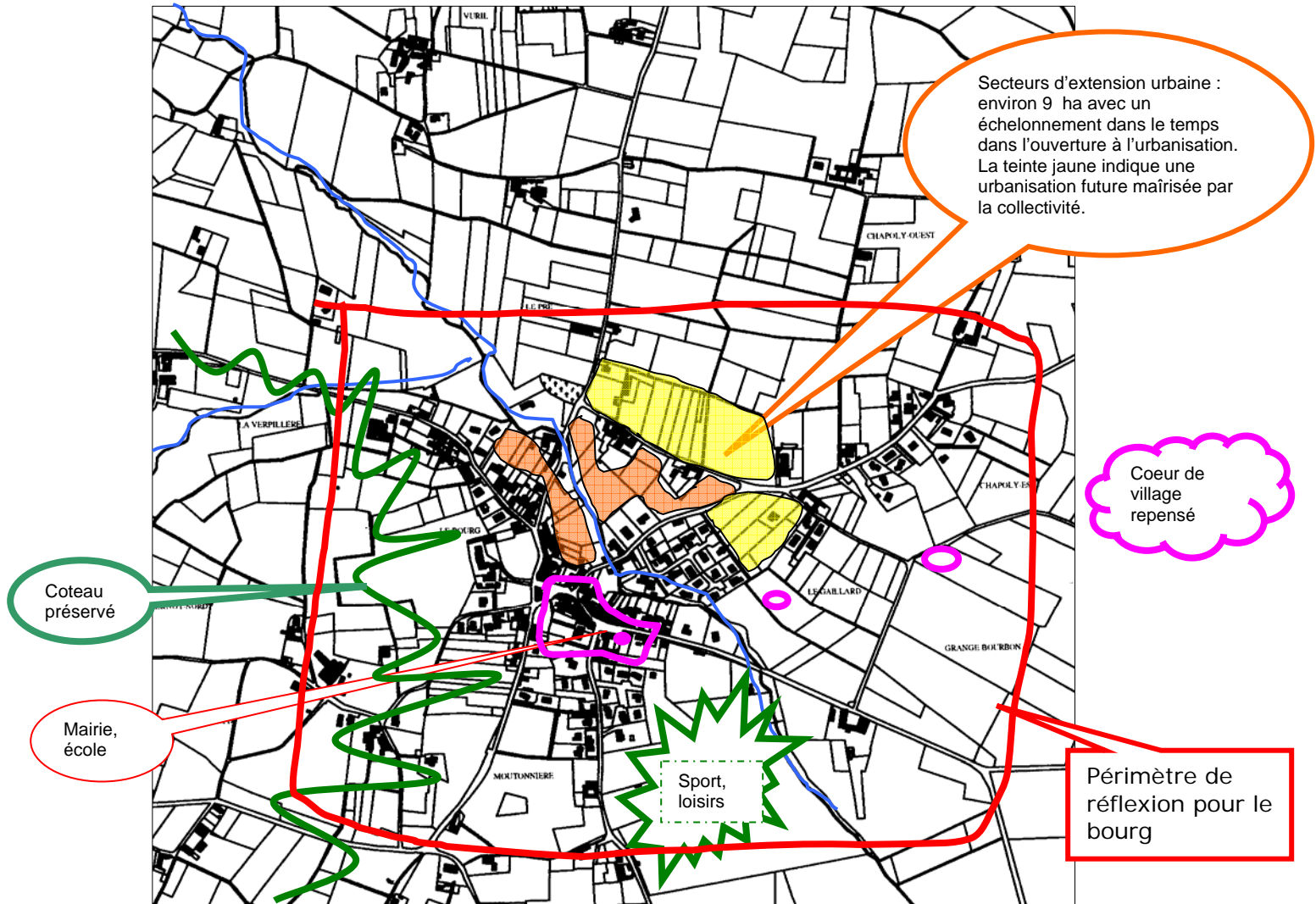
- * Au sein du bourg, la volonté est de distinguer les formes urbaines et bâties différentes du noyau central (tissu dense, constructions généralement à l'alignement ...) et des quartiers périphériques (tissu urbain plus lâche, constructions en retrait et en ordre discontinu).

Les caractéristiques de ces deux secteurs sont prises en compte dans le zonage et le règlement.

- * Pour les zones nouvelles, l'extension du bourg est organisée par le biais d'opérations d'ensemble répondant aux principes suivants : création de « morceaux de village » qui se greffent au tissu actuel, et cohérence des projets autour d'une trame viaire (voir les Orientations d'aménagement). Les caractéristiques du village observées du fait de la présence du ruisseau du Sancillon orientent les nouvelles urbanisations vers un type identitaire.

➤ Transcription dans le PLU (voir Quatrième partie du Rapport de présentation : Présentation du PLU) :

- Zone UA pour le noyau urbain central,
- Zone UB pour les quartiers périphériques,
- Zones 1 AUa pour les opérations d'ensemble (forme urbaine recherchée : celle de la zone UA),
- Zones 2 AU pour des secteurs annoncés comme pouvant faire l'objet d'une urbanisation future mais encore naturels dans ce PLU.



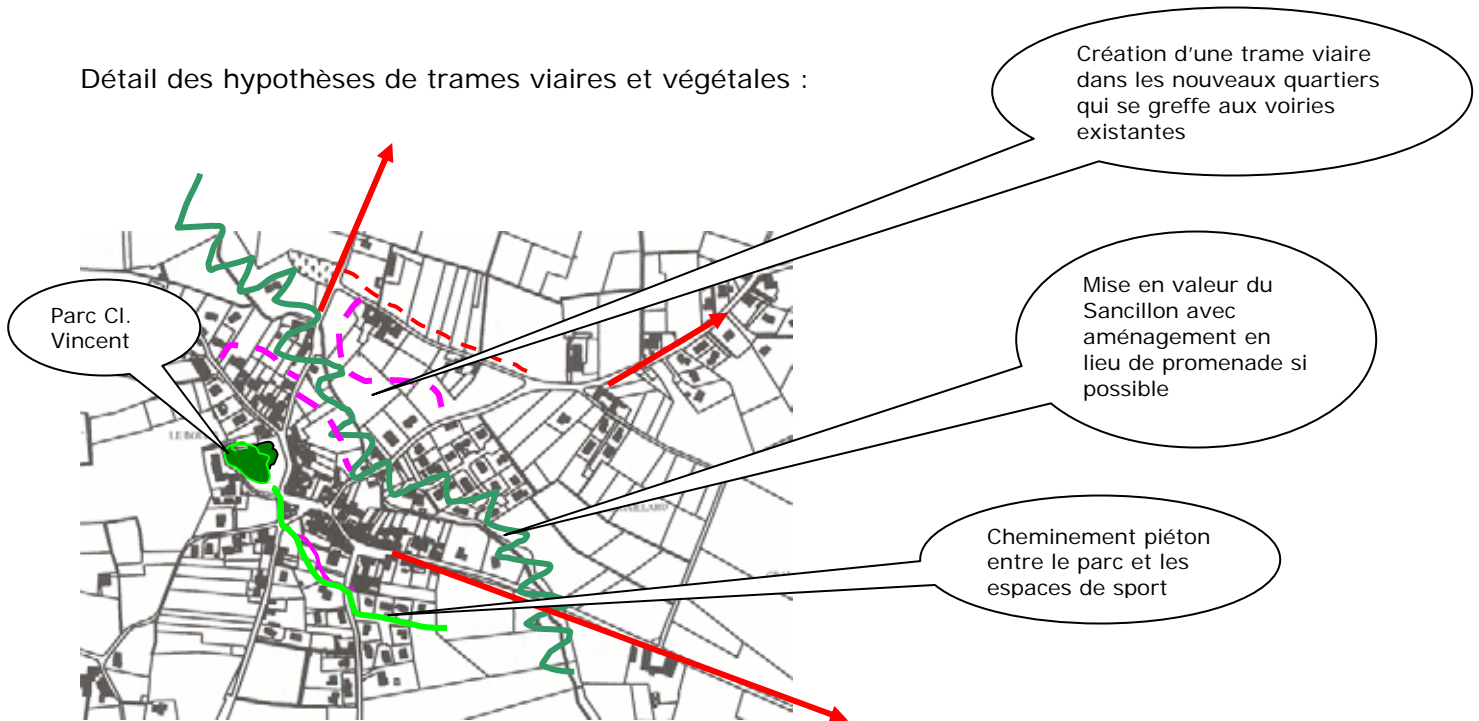
Autres éléments importants au bourg :

- * Le PLU rend possible le développement de **l'espace de sport et de loisirs au bourg**. La commune dispose déjà d'un espace de loisir « carenthia » : il apparaît indispensable de réserver un espace de développement des initiatives publiques et privées, en cohérence et en prolongement des installations existantes.
- * Le **Sancillon**, pris en compte en terme de risque naturel, est un élément valorisant dans la traversée du bourg et la structure urbaine. Le PLU protège ses abords au vu des risques d'inondation. Il rend possible la création future d'un espace de promenade.
- * De même, il est envisagé un **cheminement du parc Cl. Vincent aux terrains de sport-loisirs**, via l'opération Collet (voir les Orientations d'aménagement).

➤ **Transcription dans le PLU (voir Quatrième partie du Rapport de présentation : Présentation du PLU) :**

- Zone NI pour l'espace de sport et de loisirs,
- Zone Ni pour les secteurs inondables,

Détail des hypothèses de trames viaires et végétales :



2 - Les hameaux sont pris en compte comme secteurs déjà urbanisés mais ne font pas l'objet de développement urbain.

L'accent est mis dans ce PLU sur l'importance de la centralité du bourg regroupant les équipements de superstructure et d'infrastructure. Le bâti existant sera pérennisé grâce aux possibilités d'aménagement et d'extension, avec constructions de dépendances à proximité de la construction principale.

Les hameaux demeurent en systèmes d'assainissement individuel dans l'étude de zonage d'assainissement.

➤ **Transcription dans le PLU (voir Quatrième partie du Rapport de présentation : Présentation du PLU) :** Zone Nh (habitations-hameaux) pour les secteurs d'habitat groupé. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles, mais la construction nouvelle est interdite.

Quatre orientations pour le reste du territoire

1- Pérenniser l'activité agricole :

- Avec un secteur constructible agricole qui circonscrit les espaces autour des sièges d'activité pour leur faciliter leur pérennité, en éloignant toute construction sans lien avec l'exploitation agricole.
- Avec un second secteur au contraire protégé de toute construction pour préserver le coteau viticole et les interstices de la plaine de toute construction agricole.

Les espaces ruraux de la commune sont représentatifs d'une agriculture « plurielle » : viticulture, élevages, productions céréalières, etc ..., qui implique une grande diversité de panoramas, dont la cohérence doit être préservée.

La vocation de production de denrées alimentaires, s'accompagne désormais d'usages nouveaux tournés vers l'accueil, le tourisme, la pratique des loisirs (impact de la voie Belleville-Beaujeu), la gestion et la conservation de la nature.

La campagne apparaît, par ailleurs, comme le lieu d'une vie saine et équilibrée, d'une sociabilité et d'une solidarité de proximité. La notion actuelle de qualité de vie intègre la proximité de la nature, la notoriété des produits du terroir, la spécificité préservée du patrimoine paysager et bâti.

Une zone de protection (zone agricole stricte = Aa) est donc délimitée pour garantir l'authenticité et la typicité des angles de vues notamment par rapport aux collines actuellement en appellation d'origine contrôlée.

Le fait que le territoire rural ait été progressivement désenclavé (proximité autoroutière, réseau ferroviaire et notamment une quasi-proximité de gare TGV Mâcon-Loché) et mieux équipé, ne doit pas faire oublier que le développement du machinisme agricole, des moyens de transport moderne exigent sans cesse des infrastructures coûteuses et adaptées. Force est de constater que développer un tel réseau dans tous les hameaux est hors de la portée financière de la commune.

Le parti pris est donc de favoriser les nouvelles implantations près des voies de communication qui bénéficient déjà d'une capacité suffisante.

2 - Protéger les sites naturels et architecturaux de toute construction

La place de l'environnement dans l'aménagement durable du territoire mérite d'être précisée.

Il s'inscrit dans une perspective dynamique et tend à minimiser les atteintes portées au patrimoine. Pour préserver « l'héritage » transmis aux générations futures, il convient d'évaluer au préalable les conséquences des décisions d'aménagement.

La nécessité de préserver la « qualité des milieux de vie et la pérennité des ressources » met dans l'obligation de réaliser des arbitrages entre les droits et les besoins des citoyens actuels et ceux des générations futures.

Prenant en compte l'existence sur le territoire de plusieurs monuments remarquables (voir le Diagnostic de la commune et le Porter à connaissance) et notamment les deux châteaux, le PLU préconise de maintenir boisée, et en bon état d'entretien, la voie reliant la RD 68 à l'entrée du château d'Argigny et la voie dite « ancienne voie romaine » allant dudit château rejoindre la VC 202.

Il est également indiqué que le parc du château de Sermezy devra être conservé dans son périmètre actuel et entretenu avec une variété d'espèces végétales suffisantes et conformes aux espèces existantes actuellement.

Prise en compte des aspirations des citoyens : il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine naturel dans lequel il vit. Les actions publiques ou privées d'aménagement, d'équipement et de production doivent se conformer aux mêmes exigences. La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui menacent sont d'intérêt général.

Pour réaliser ces objectifs et assurer l'équilibre harmonieux, le PLU délimite une zone naturelle stricte (Na), inconstructible, et la protection de ces boisements en espaces boisés classés.

3 - Permettre la pérennité et la réhabilitation du bâti existant non agricole, et éviter le mitage du territoire par des constructions nouvelles éparses :

Le PLU prend en compte cette volonté forte des élus : le zonage N tel qu'envisagé par la loi SRU est utilisé dans ce but.

Les constructions nouvelles sont interdites de manière diffuse mais le bâti existant peut être aménagé et étendu dans les conditions fixées par le règlement (200 m² de SHON).

➤ **Il s'agit de la zone Nh (habitations-hameaux).**