

Département de l'Isère

Commune de ChozEAU

Projet d'aménagement et de développement durables

Pièce n°2

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
approuvant le P.L.U.

En date du

Le Maire

Les objectifs de la révision du Plan d'occupation des sols et le développement du territoire

Le PLU est basé sur une échéance à court et moyen termes de 10 ans.

Le PADD est composé de plusieurs parties présentant les orientations de la municipalité déclinées au travers de thématiques d'aménagement du territoire. Il se termine par une partie portant sur le choix d'un scénario. La première thématique définit les orientations en matière de développement résidentiel et d'aménagement du cadre de vie. L'aménagement qualitatif du Village et des hameaux est étroitement lié à la question du développement résidentiel. Ce dernier doit porter sur l'ensemble des besoins de la population : habitat, équipements, services, économie, cadre de vie.

La seconde thématique définit les orientations en matière de voirie, de déplacements et de transports.

Bien qu'étroitement liée à la thématique précédente, les questions abordées ici représentent un enjeu important d'aménagement du territoire. Pour cette raison, une partie spécifique leur est consacrée.

La troisième thématique définit les orientations en matière de mise en valeur des ressources et de modération de la consommation de l'espace.

L'objectif principal est d'assurer une urbanisation plus dense prévue par le Schéma de cohérence territoriale en veillant à ce qu'elle soit adaptée au contexte local. Il sera ainsi possible d'atteindre les objectifs de logements en réduisant la consommation de l'espace, notamment agricole. L'eau représente une autre ressource à prendre en compte, plus particulièrement au regard des besoins d'amélioration de l'assainissement. Les autres ressources sont liées au sous-sol, à l'énergie, à la qualité de l'air.

La quatrième thématique définit des orientations en matière de biodiversité.

La protection de la biodiversité est un autre enjeu fort de préservation du territoire, qui ne doit pas limiter aux seuls habitats naturels, mais prendre en compte la connexité écologique à l'échelle de l'ensemble du territoire.

La cinquième thématique définit les orientations relatives au patrimoine et au paysage.

Le patrimoine et le paysage constituent une autre composante essentielle du cadre rural. Leur évolution au regard du développement résidentiel a une acuité particulière.

La dernière partie porte sur le parti d'urbanisation.

Ce parti est axé sur l'optimisation des gisements fonciers du Village et des hameaux. Il privilégie une approche pré-opérationnelle de l'aménagement des principaux sites d'urbanisation.

Le développement résidentiel et l'aménagement du cadre de vie

La mixité sociale et urbaine sera favorisée.

Le parc de logements sera diversifié, en développant notamment une offre de logements plus petits. L'accueil de jeunes, de petits ménages ou de foyers modestes, les besoins liés au vieillissement seront ainsi plus facilement assurés. **La municipalité prévoit de poursuivre le développement et le renouvellement de l'habitat, avec un objectif de l'ordre de 70 logements en dix ans, dont une dizaine de logements sociaux,** en compatibilité avec les objectifs de développement résidentiel du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du Programme local de l'habitat (PLH).

Les orientations en matière d'économie et d'équipements portent d'abord sur l'aménagement progressif du centre du village. Les équipements communaux et le retour éventuel d'un commerce en centre village seront confortés par un redéploiement progressif de l'habitat vers le centre du village. La plaine sportive sera maintenue et valorisée par une meilleure connexion avec les circulations douces (*voir partie suivante*). **Les orientations portent ensuite sur le maintien de la maison de retraite,** principal employeur de la commune : le parc de cette structure, nécessaire à son fonctionnement, sera ainsi préservé dans le cadre du PLU. **Le règlement du document d'urbanisme facilitera la relocalisation ou le maintien des nombreuses entreprises artisanales ou de services de petite taille implantées dans le village et les hameaux.** Un tènement limitrophe du principal bâtiment d'activités permettra la relocation d'entreprises de la commune ou l'accueil de quelques activités dans le Village, qui bénéficie d'une bonne couverture numérique. Cette dernière sera améliorée dans les hameaux de Boirieu et de Poisieu.

Le projet communal devra assurer la pérennité de l'activité agricole dans un contexte de développement résidentiel : le rapprochement de l'habitat par rapport aux exploitations agricoles sera évité et, en présence de bâtiments vacants mais fonctionnels, le maintien de la destination agricole sera préféré au changement de destination.

La voirie, les déplacements et les transports

En matière de déplacements, l'orientation principale est relative à l'accès au village par la RD18.

Certains accès seront améliorés. L'accès par la route de Fayet devra être sécurisé pour la traversée piétonne et l'accès à l'arrêt de bus, la vitesse des voitures sera limitée et la visibilité au carrefour devra être améliorée.

L'intersection en « patte d'oie » au niveau du carrefour de la RD18 avec le chemin de Rivoiretta et la rue de la Plaine sera améliorée. Une place plus importante sera laissée au piéton. L'effet « porte de village » sera limité.

Une nouvelle voie publique créée en lieu et place d'un accès privatif à deux habitations permettra de restructurer le maillage viaire du Nord du village. Elle assurera la desserte d'un nouveau secteur d'habitat, puis sera prolongée en direction de la rue de Pérelle, ainsi éventuellement qu'en direction

du chemin du Coin. Dans ce dernier cas, cette nouvelle voie pourra à terme remplacer le chemin des Pierres et l'accès à la zone d'activités.

L'accès au chemin de la Berthaudière depuis la RD18 devra être supprimé.

L'armature de circulations douces dans le Village et la Plaine sera renforcée avec **l'aménagement d'un axe piéton structurant reliant le Village aux quartiers et hameaux de la Plaine au Nord et du Fayet et de Boirieu au Sud-Ouest**. Des aménagements piétons seront réalisés le long du chemin du Repos et de la rue de la Plaine, où des besoins ont été identifiés.

Chemin de Boirieu :

avant



après



Rue de la Plaine :

avant



après



Chemin du Repos :

avant



après



La mise en valeur des ressources et la modération de la consommation de l'espace

En compatibilité avec les orientations du SCOT, **l'objectif premier de la municipalité est de promouvoir un urbanisme plus dense afin que le nombre de logements projeté se réalise au sein d'une enveloppe constructible plus réduite que celle du POS.**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

	Situation actuelle sur 10 ans (2005-2015)	Objectifs du PLU sur une période similaire
Consommation de l'espace	5,5 hectares, entièrement destinés à l'habitat	4,5 hectares, dont 0,5 hectare destiné aux activités
Consommation de l'espace en dehors de l'enveloppe urbaine	3 hectares (54%)	Pas de consommation de l'espace

La municipalité a donc la volonté de préserver durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers et d'assurer le maintien des activités liées à leur mise en valeur. L'enjeu principal concerne l'agriculture, qui est la plus ponctionnée par le développement urbain. Il s'agit également d'éviter le rapprochement des habitations par rapport aux bâtiments agricoles. Cela inclut les sites vacants ou sous-utilisés situés à Coriau et Poisieu. Par contre, le PLU ne prévoira pas de protection des sites situés chemin du Coin dans le Village, chemin du Crollard à Poisieu, ainsi qu'à Boirieu, parce qu'ils sont environnés d'habitations et ont une activité très restreinte (pas de siège d'exploitation, fonction d'appoint pour du stockage de foin ou de matériel).

L'eau est une autre ressource que le projet de PLU prévoit de préserver : cela concerne les eaux de surface et les eaux souterraines pour les cours d'eau avec lesquels le territoire communal est en relation, y compris par transfert naturel des eaux souterraines.

Ainsi, dans une commune où les constructions sont quasiment toutes raccordées au réseau collectif d'assainissement, l'amélioration de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sera la principale réflexion menée dans le cadre du PLU. La priorité est de remédier à la saturation de la station d'épuration et, dans cette attente, les sites urbanisables seront mis en attente et la zone d'urbanisation sera délimitée de manière à ne pas nécessiter d'extension du réseau.

D'autres mesures susceptibles d'assurer la préservation de la qualité des eaux seront mises en œuvre dans le cadre du PLU : une bande « verte » sera délimitée de part et d'autre des cours d'eau, les secteurs humides et la végétation rivulaire seront préservés.

Le PLU contribuera à la réduction de la consommation d'énergies fossiles et de la production de gaz à effet de serre par le développement des circulations douces, le redéploiement progressif du développement urbain vers le centre du village, la densification urbaine favorisant l'amélioration progressive du parc existant, ainsi que des dispositions spécifiques relatives à l'implantation des

constructions. Le recours aux énergies locales et l'optimisation des réseaux d'énergie seront favorisés par la densification au sein du village et le maintien des grands ensembles boisés au sud de la commune, sans inscrire ces derniers en espace boisé classé.

Biodiversité et préservation des continuités écologiques

La municipalité de ChozEAU reconnaît et a la volonté de préserver les continuités écologiques du territoire, telles que définies notamment par le SCOT, le Schéma régional de cohérence écologique et le Réseau départemental de l'Isère.

Les composantes aquatiques et humides de la trame verte et bleue à préserver sont les suivantes :

Les réservoirs de biodiversité constitués par les espaces reconnus dans le cadre d'un zonage environnemental (zones humides et zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 1 établie sur le site de Chalignieu et les espaces boisés proches), seront préservés par un classement en zone naturelle ou agricole. Des protections spécifiques s'appliqueront aux secteurs humides, afin de les préserver des affouillements et remblaiements.

Les continuités écologiques constitutives des cours d'eau seront assurées par la mise en place d'une bande de protection de part et d'autre de leurs rives.

Seront également prises en compte les composantes aquatiques et humides complémentaires telles que les ruissellements, fossés et boisements associés. Ces derniers seront protégés par un règlement spécifique adapté à leurs caractéristiques.

Les composantes terrestres de la trame verte et bleue à préserver sont les suivantes :

Ce sont les réservoirs de biodiversité, constitués par la forêt communale et les massifs de chânaie-charmaie couvrant les contreforts de l'Isle-Crémieu au Sud et à l'Est du territoire communal, dont une partie est incluse dans la zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 1 établie sur le site de Chalignieu, ainsi que les prairies sèches. Ces composantes de la trame verte et bleue seront préservées par un classement en zone naturelle ou agricole.

Il en est de même des corridors écologiques terrestres. Les éléments plus ponctuels contribuant à la perméabilité écologique du territoire que sont les boisements linéaires et les formations végétales de faible superficie feront le cas échéant l'objet de protections spécifiques.

L'urbanisation intégralement positionnée au sein de l'enveloppe bâtie existante est également une condition essentielle du maintien de la perméabilité écologique du territoire.

Le patrimoine et le paysage

Les entités paysagères du territoire présentent des caractéristiques et des sensibilités que le PLU prendra en compte :

L'objectif est de positionner à long terme l'urbanisation au niveau du site du Village.

Ce site se caractérise d'abord par un petit monticule délimité à l'Est et au Sud par un coteau dont les derniers espaces situés hors zone bâtie seront préservés. Au niveau du chemin du Repos et du chemin du Chêne, secteur de coteaux où l'urbanisation s'est étendue, un aménagement valorisera cette limite sensible sur le plan paysager. L'entrée du Village par le chemin de la Tour en venant du Fayet sera préservée, afin que le centre ancien du Village reste au premier plan. Au niveau de la rue du Fayet, l'urbanisation ne sera pas étendue en raison du manque d'équipement du secteur et de son caractère agricole.

L'extension du Village vers la plaine au Nord et à l'Ouest sera stoppée par la préservation d'une zone verte située au nord du chemin du Coin. Les espaces agricoles « tampon » bordant la RD18 seront également protégés.

Le développement du quartier de la Plaine ne sera donc pas poursuivi, afin de préserver la grande zone agricole environnante. Au niveau du quartier de la Plaine, un travail de composition paysagère sera mené afin de qualifier les limites entre la zone bâtie et la plaine agricole : plantations le long de la rue de la Plaine, création de cheminements piétons.

Les limites sensibles de hameaux seront préservées, voire mises en valeur en ce qui concerne les hameaux bordant la plaine agricole.

Les entités « la Plaine », « le plateau vallonné de Poisieu », « la colline du Bois Berlioz » seront confirmées dans leur vocation essentiellement agricole. Certains secteurs particulièrement sensibles feront l'objet d'une protection plus forte : les espaces limitrophes du château de Poisieu et la frange boisée formant la limite naturelle du hameau de Poisieu, la colline où se trouve la maison forte dite ferme du Loup ainsi que les coteaux bordant l'édifice à l'aval, l'étang de Poisieu et les grands jardins situés dans ce secteur, le vallon de Chalignieu. L'implantation des constructions nouvelles et les aménagements au niveau du site situé à l'angle des chemins du Crollard et de la Source devront s'accorder avec la protection des éléments patrimoniaux identifiés tels que les murs et édifices anciens, et le maintien d'espaces verts.

L'entité « les prairies du Rual » présente une sensibilité paysagère et environnementale qui justifie une protection renforcée.

Au sud et à l'est, les contreforts du plateau de l'Isle Crémieu forment une entité à dominante boisée à protéger intégralement en zone naturelle ou en zone agricole n'admettant pas les constructions nouvelles.

Le bâti ancien sera un autre élément structurant pour le développement urbain. Cela concerne notamment les secteurs mutables principaux situés au contact du tissu bâti ancien dans le Village et à Poisieu : un travail sera réalisé afin que par leur implantation les constructions nouvelles s'inspirent des typologies bâties caractéristiques de ces secteurs.

Hormis le château et une pierre à cupule qui bénéficient d'un classement au titre des monuments historiques, les autres composantes du patrimoine de la commune ne font pas l'objet de protections spécifiques. Des dispositions relatives au maintien de ces éléments du patrimoine seront donc définies dans le règlement du PLU. Cela concerne notamment le petit patrimoine : murs et murets anciens, fontaines, lavoirs, calvaires, bassins.

Le parti d'urbanisation

Au vu des orientations précédentes, la municipalité a fait le choix **d'une urbanisation au sein du Village et des hameaux, reprenant la morphologie urbaine du territoire qui se caractérise par un Village et des hameaux étoffés, tout en s'inscrivant à moyen et long termes dans un recentrage progressif du développement urbain au niveau du centre du Village.**

Le site d'urbanisation principal est situé au nord des équipements sportifs. Formant un secteur mutable en raison de la présence de plusieurs terrains libres et d'une parcelle bâtie communale pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain, il sera aménagé suite à la création d'une nouvelle voie d'accès depuis la RD18 et à l'amélioration de l'assainissement collectif.

Un site d'activités sera également établi dans ce secteur, où se trouve le principal bâtiment d'activités de la commune.

Au niveau du quartier de la Plaine, le gisement foncier constitué par les derniers terrains libres et quelques grands jardins potentiellement divisibles devra être optimisé tout en étant adapté à son environnement pavillonnaire.

Au niveau des hameaux de Poisieu, Boirieu, Coriau, Fond de Coriau et Rual de Poisieu, l'urbanisation sera établie au plus près de l'enveloppe urbaine existante : la délimitation suivra les éléments bâtis existants plutôt que les limites parcellaires, tout en tenant compte des éléments de rupture formés par le relief ou la voirie. Au hameau de Poisieu, deux sites urbanisables sont situés de part et d'autre du chemin de la Source, et sont insérés dans l'enveloppe urbaine. Ils seront donc en zone urbanisable, et pourront être aménagés lorsque les équipements d'assainissement collectif auront été améliorés. Le site situé côté sud, à l'angle formé avec le chemin du Crollard, devra faire l'objet d'un aménagement prenant en compte son caractère patrimonial. Le site situé côté nord devra faire l'objet d'une densification adaptée aux typologies rurales environnantes.

Cartographie des orientations générales du PADD

