



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de MAUBEC

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DOCUMENT DE TRAVAIL
Version du 26 février 2016



Suite aux lois Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014, des évolutions, notamment du code de l'urbanisme s'opèrent. Deux articles fondamentaux sont rappelés ci-après en préambule du Projet de la Commune.

Le Code de l'Urbanisme énonce comme principe de base que **les plans locaux d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :**

- **« L'équilibre entre :**
 - **le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
 - **l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
 - **la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**
 - **les besoins en matière de mobilité ;**
- **la qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville ;**
- **la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs-à l'usage individuel de l'automobile ;**
- **la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »**

Le Code de l'Urbanisme précise également 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 ;**
- **les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble... de la commune.**

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

... »

Objectif n° 1 :

Assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité

- **assurer un développement limité et progressif en confortant principalement le centre-bourg et le secteur de la Combe**, au sein des enveloppes urbaines existantes, **par la création d'environ 200 nouveaux logements au plus à horizon fin 2027**, en adéquation avec le nombre maximum de logements pouvant être réalisés au regard des prescriptions du SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère, mais aussi avec les conditions ou objectifs définis par ce document de hiérarchie supérieure et la législation en vigueur. *Il est à noter que la prescription de la révision du POS, Plan d'Occupation des Sols, comprenant en particulier les objectifs poursuivis, a été décidée préalablement à l'approbation du SCOT Nord-Isère et à l'adoption des lois Grenelle 2 et ALUR,*
- **veiller à une croissance démographique suffisante** pour maintenir et capter des ménages jeunes afin :
 - d'assurer le renouveau générationnel et éviter le vieillissement de la population,
 - de maintenir et conforter l'offre d'équipements notamment scolaires et de services sur la commune,
- **conditionner l'urbanisation de la commune** en prenant en compte notamment :
 - les problématiques de desserte (infrastructures, transports collectifs, réseau d'assainissement collectif, réserve incendie...), de fonctionnement urbain (équipements publics, commerces...),
 - les enjeux et risques liés aux aléas naturels identifiés sur la commune par la carte des aléas (document présenté dans les annexes informatives du PLU) dans les aménagements futurs.
- **garantir la protection de la ressource en eau et l'alimentation en eau potable** (protection des captages, assurer un assainissement de qualité),
- **encourager le recours aux énergies renouvelables** et soutenir les actions menées à l'échelle de la CAPI à travers le Plan Climat à énergie positive (PCET) pour favoriser la mise en place de solutions énergétiques alternatives ; dans la continuité du PCET, la CAPI a répondu à l'appel à manifestation lancé par l'ADEME et la Région Rhône Alpes pour réfléchir à une structuration d'une filière énergie sur son territoire,
- **encourager les opérations performantes sur les plans environnementaux et énergétiques** (réflexion sur des implantations de constructions par rapport aux dispositions réglementaires favorisant des projets performants sur les plans environnemental et énergétique),

- **renforcer la centralité autour des équipements existants afin de créer un vrai cœur de village par :**
 - la création de nouveaux logements en urbanisant les derniers terrains libres compris dans le tissu urbain (« dents creuses ») et en limitant l'extension de l'enveloppe du village,
 - un aménagement des espaces publics (aspect « moins routier » par exemple de la traversée),
 - une offre de petits commerces et services de proximité en créant un pôle multi services dans le centre-village (services à la personne, commerces...).



Cœur du village



Maisons aux abords du village

- **conforter la mixité sociale et diversifier l'offre d'habitat :**
 - renforcer le parc de logement social avec la réalisation **d'au moins 10 % des nouveaux logements à construire affectés à une catégorie de locatif social** et adapter l'offre de logements aux attentes de tous les types et tailles de ménages ainsi qu'aux mutations de la structure démographique (taille des ménages en baisse, vieillissement de la population, décohabitation, desserrement des familles, etc...),
 - diversifier l'offre de logements par la création de nouveaux logements de plus petite taille (T2 et T3 en particulier) et des logements collectifs en centre-bourg,
 - harmoniser cette nouvelle offre avec le bâti existant (hauteur, volume, clôtures...),



Secteur de La Combe



Abords de la RD 522

- **assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futurs aménagements :** traitement des entrées de ville, préconisations architecturales et environnementales des futures opérations (transition avec bâti ancien, aspects et abords, espaces libres et plantations...),



Secteur de La Combe (RD 522)



Entrée d'agglomération (La Combe)

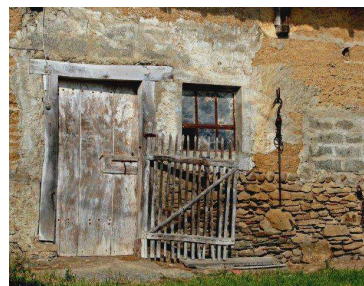
- **requalifier les deux entrées de ville** sur la RD 522 par des aménagements sécuritaires,
- **valoriser les entrées sur le village par des aménagements de voiries plus qualitatifs** permettant de signaler l'entrée dans la partie agglomérée du village et de réduire la vitesse des automobilistes,
- **encourager à la sauvegarde le patrimoine bâti et paysager et le mettre en valeur**, en permettant notamment la reconversion du bâti traditionnel agricole désaffecté et en respectant la zone archéologique de Césarges, de la Garine et du Château et en préservant la motte castrale.



Ferme Montquin



Mur vieux château (photo/Nicole BADIN)



Bâti ancien / éléments d'architecture (photo/Nicole BADIN)

Objectif n° 2 :
***Un développement cohérent avec les contraintes et
les enjeux environnementaux et paysagers de la commune***

- **préserver les espaces naturels remarquables de la commune**, en particulier des vallons boisés, des zones humides (inventaire départemental du CEN Isère) et ceux situés en limite de communes (ZNIEFF de type I dite de Côte de Meyrié) au travers du document d'urbanisme. En effet, ces espaces présentent des enjeux en termes de conservation de la biodiversité, de valorisation paysagère du territoire, de réduction des risques naturels,



Mare - Chemin du Maron



Zone humide - Au Petit Paleysin

- **protéger les tourbières** sur la zone de l'étang Mauvais,
- **préserver les espaces agricoles du plateau** qui participent très largement à l'équilibre général de cette commune limitrophe de Bourgoin-Jallieu,



Espaces agricoles - Chemin de Prémorange

- **veiller à ne pas interrompre les corridors fonctionnels** du territoire (continuités écologiques) par le maintien des **coupures vertes** s'exprimant au sein du territoire notamment **le long du chemin des Léchères et entre les enveloppes urbaines du plateau**, ainsi que celle figurant au SCOT du Nord-Isère (corridor écologique de Coiranne visant à préserver ou à restaurer les possibilités de passage de la faune entre les territoires de Nivolas-Vermelle et Meyrié / Maubec),
- **Sensibiliser à la sauvegarde les haies et les arbres isolés**, ainsi que les étendues boisées participant :
 - à la préservation de la biodiversité des espaces agro-naturels,
 - au maintien des sols dans les secteurs affectés par des risques de glissement de terrain et de ruissellement en particulier sur les versants et le long des cours d'eau.

La commune s'assurera que l'entretien des haies et des boisements soit qualitatif (coupes propres).



Arbres de belles tailles - Au Petit Paleysin

- **prendre en compte les aléas naturels dans les choix de développement du territoire**, notamment sur les franges Est et Sud de la commune (risque inondation de plaine, mouvements de terrain, crues torrentielles, ruissellement des versants, zones marécageuses) et/ou le **PPRi, Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Bourbre Moyenne** approuvé le 14 janvier 2008,
- intégrer les **préconisations contenues dans le SAGE de la Bourbre** approuvé le 8 Août 2008, afin de ne pas aggraver les risques vis-à-vis des espaces urbains localisés en aval :
 - prévoir un développement cohérent avec la disponibilité en eau potable et la réalité des programmes d'assainissement (Schéma Directeur d'Assainissement engagé par la CAPI),
 - gérer les eaux de ruissellement (mise en œuvre d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales),
 - maîtriser l'exposition aux risques pour les aléas de versant.

- **protéger les ressources en eau notamment liées aux Captages de Buffevent** et de Chavagnant en s'appuyant sur les dispositions des rapports géologiques ayant défini des périmètres de protection afin de garantir la préservation de la qualité de ces points d'alimentation en eau potable,



Captage de Buffevent

- **préserver les paysages à dominante rurale de Maubec, liée à une activité agricole dominante et historique** : préservation des vastes espaces agro-naturels pour un usage agricole et limitation aux enveloppes urbaines du développement raisonné, prise en compte du patrimoine architectural, maintien des coupures vertes (notamment le long du chemin des Léchères) et respect des cônes de visions paysagers...
- prendre en compte du classement en tant **qu'infrastructures bruyantes** de la **RD 522** en limite avec Meyrié (catégorie 4 équivalent à une bande sonore de 30 mètres de part et d'autres de la route) et de la **voie ferrée** au Nord de Maubec (catégorie 2 : 250 mètres),



***RD 522 au droit
du chemin Les Grands Tournants***



***Voie ferrée en limite de
Bourgoin Jallieu***

- poursuivre les actions engagées afin de réhabiliter **le site des Foges** (en amont du ruisseau du Pelud),
- identifier et valoriser les lieux associatifs de la commune notamment les « cabanes de chasse »,
- faciliter l'aménagement des cabanes de pêche sous conditions spécifiques,
- sensibiliser à la préservation des « cabanes de vignes » et leur mise en valeur par leur entretien.



Cabane du pré du rat (photo/Nicole BADIN)

Objectif n° 3 :

Développement économique

- **permettre la réalisation d'un projet multiservices en centre-bourg** en accueillant des commerces de proximité et des services,
- **accueillir de nouveaux commerces sur le secteur de la Combe** en rez de chaussée d'un programme de logements,
- **maintenir les activités artisanales et services sur la commune**, voire en accueillir de nouvelles dans le village et à la Combe sous réserve d'activités non nuisantes, compatibles avec l'habitat et plus généralement le voisinage et promouvoir l'artisanat d'art,
- **maintenir la zone artisanale Chardillonay** sur le secteur de « la Combe » en favorisant sa densification,
- **pérenniser l'activité agricole** : assurer de bonnes conditions au maintien de l'agriculture en protégeant :
 - les terres agricoles d'utilisation et occupation du sol susceptibles de nuire au bon fonctionnement de l'activité agricole,
 - les sièges d'exploitation du rapprochement de l'urbanisation,
 - en mettant en avant le rôle stratégique de l'activité agricole dans le maintien de l'équilibre des espaces agro-naturels, de la diversité des habitats et de la biodiversité,
 - soutenir les projets de tourisme vert.



Objectif n° 4 : **Transports et déplacements**

- **maîtriser les déplacements** : favoriser les modes alternatifs à la voiture notamment autour de l'école en prenant en compte la problématique d'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux nouvelles opérations de logements et d'équipements,
- **valoriser les pratiques liées aux cheminements doux** : itinéraires de loisirs inscrits au PDIPR, cheminements de modes alternatifs à la voiture à développer au centre-bourg, mais aussi à La Combe en direction de Bourgoin-Jallieu et de la gare TER notamment...
- **intégrer la problématique du stationnement** (doux et motorisés, c'est-à-dire vélos et voitures) à chaque nouvelle opération de logements.



***Piste cyclable le long
du chemin de Prémorance***



***Promeneurs
chemin du Maron***



***Panneau d'indication des
PDIPR au Château de
Césarges***

Objectif n° 5 : **Equipements et réseaux**

- favoriser le développement des communications numériques,
- construire de nouveaux locaux périscolaires (cantine, garderie),
- réaliser une salle de quartier à la Combe, intégrée dans le programme de logements collectifs.



Objectif n° 6 :

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace...

La municipalité de Maubec souhaite définir une urbanisation mieux centrée et moins consommatrice d'espace et limiter le mitage.

- **contenir l'étalement urbain et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement**, en articulation (ou lien) directe avec certaines orientations retenues et énoncées par le Projet qui rejoignent cet objectif commun et global,

Pour l'habitat, le rythme annuel moyen sera abaissé à **0,5 hectare pour un peu moins d'une dizaine de logements**. A noter que 12,2 hectares ont été consommés ces douze dernières années sur la commune pour environ 120 nouveaux logements, soit un rythme annuel moyen d'environ 1 hectare pour une dizaine de nouveaux logements.

- **réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement**, c'est-à-dire augmenter la densité globale de logements par hectare, par l'optimisation du foncier compris dans l'enveloppe urbaine,
- **en général, maintenir au maximum l'urbanisation dans ses emprises actuelles** afin de préserver les espaces agricoles et naturels, sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie du territoire :
 - en densifiant les enveloppes urbaines existantes par l'utilisation des dents creuses bénéficiant de l'assainissement collectif, donc en Centre-village et à La Combe à court et moyen termes, et d'une desserte en autres équipements, et, pour une mixité des fonctions,
 - en favorisant le renouvellement urbain,
 - en développant des formes d'habitat plus économes en espaces, rejoignant le principe de diversifier l'offre de logements pour davantage de mixité sociale.