

Département de la Drôme



Commune de
**CHÂTEAUNEUF-
DU-RHÔNE**

Plan Local d'Urbanisme

2 – Politique générale d'aménagement de la commune
2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
7 février 2000	9 avril 2003	1 ^{er} juillet 2004



B.E.A.U.R. SA

Bureau d'Etudes d'Aménagement **U**rbain et **R**ural

Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.

39 Avenue de la Déportation – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

SOMMAIRE

PREAMBULE 1

**P.A.D.D.
CADRE DE REFERENCE
DE LA POLITIQUE D'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

ANNEXES

ARTICLES L.121.1 ET L.110 DU CODE DE L'URBANISME 7

PREAMBULE

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que 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. »*

C'est la pièce 2a du dossier de PLU : « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

*« Ils peuvent en outre, comporter des **Orientations d'Aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les entrées de villes, les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »*

C'est la pièce 2b du dossier de PLU : « Orientations d'Aménagement »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un **document obligatoire du dossier de PLU**. C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme** (voir annexe 1).

L'article L.121.1 est reproduit en fin de document, et les trois grands principes qu'il énonce sont :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.

P.A.D.D.
CADRE DE REFERENCE
DE LA POLITIQUE D'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE poursuit le dessein d'un développement raisonnable et cohérent de l'urbanisation (habitat et activités) dans un cadre de vie préservé et valorisé.

Pour cela elle a choisi d'organiser sa politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable autour des principaux thèmes suivant :

1. Un développement urbain maîtrisé organisé et qualitatif :

- Dans le bourg afin de maintenir la vie active et scolaire actuelle, tout en conservant l'identité et la qualité paysagère du village.

Il s'agira également d'être sensible à établir des liaisons entre les quartiers anciens et nouveaux, et de répondre à la demande en habitat de manière cohérente.

- Autour des hameaux à l'est du territoire communal : il s'agit d'adapter leur délimitation à la réelle desserte des réseaux existants et au fait qu'ils se situent au sein des secteurs agricoles, et de la zone A.O.C..
- Avec un objectif de **1,3 % de croissance démographique annuelle** soit environ 10 logements neufs par an pendant 10 ans (il s'agit de renverser l'évolution démographique actuelle).

2. Renforcer la centralité du centre bourg par :

- Sa valorisation
- Son aménagement qualitatif et sécuritaire,
- La réorganisation des circulations et du stationnement,
- La mise en valeur des commerces existants et la création de nouveaux,
- Une meilleure distribution des zones constructibles autour du village,

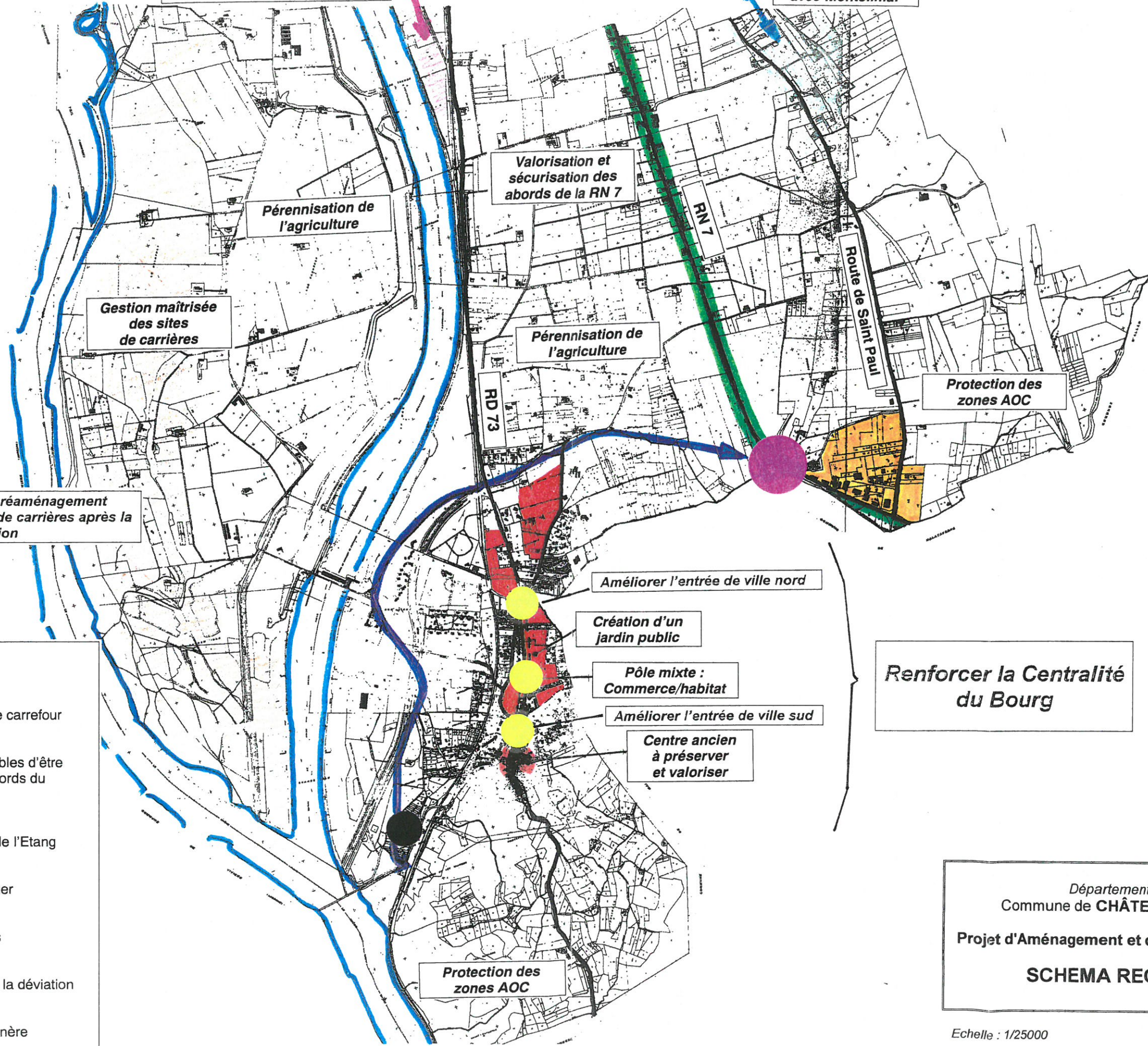
3. La diversification de l'offre en logement en proposant des logements collectifs, semi-collectifs et individuels, ainsi que des logements réhabilités en centre bourg en locatif et en accession.

4. **La sécurisation et la valorisation** des abords de la **RD 73** aux entrées nord et sud du village, ainsi que son aménagement ; et des abords de la **RN 7**.
5. **La valorisation des espaces publics**, en adéquation avec les projets urbains.
6. **Le développement très mesuré des zones d'activités** à la demande et en concertation avec la communauté de communes.
7. **La pérennisation de l'activité agricole**, qui constitue une garantie contre la banalisation des paysages qui sont un des points forts de la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.
8. **La valorisation des richesses naturelles, patrimoniales et paysagères**, ainsi que des richesses bâties, en milieu naturel.

SCHEMA RECAPITULATIF

Développement des Activités en lien avec Montélimar

Lien à créer avec Montélimar



Pérennisation de l'agriculture

Valorisation et sécurisation des abords de la RN 7

Gestion maîtrisée des sites de carrières

Pérennisation de l'agriculture

Protection des zones AOC

Restitution et réaménagement des secteurs de carrières après la fin d'exploitation

Améliorer l'entrée de ville nord

Création d'un jardin public

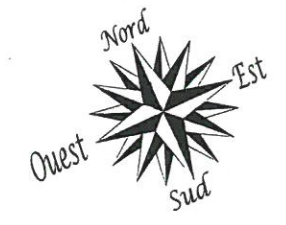
Pôle mixte : Commerce/habitat

Améliorer l'entrée de ville sud

Centre ancien à préserver et valoriser

Renforcer la Centralité du Bourg

Protection des zones AOC



LEGENDE

-  Aménagement de carrefour
-  Terrains susceptibles d'être urbanisés aux abords du centre du village
-  Zone d'activités de l'Etang
-  Captage à protéger
-  Sites de carrières
-  Tracé indicatif de la déviation
-  Carrefour de Pagnère

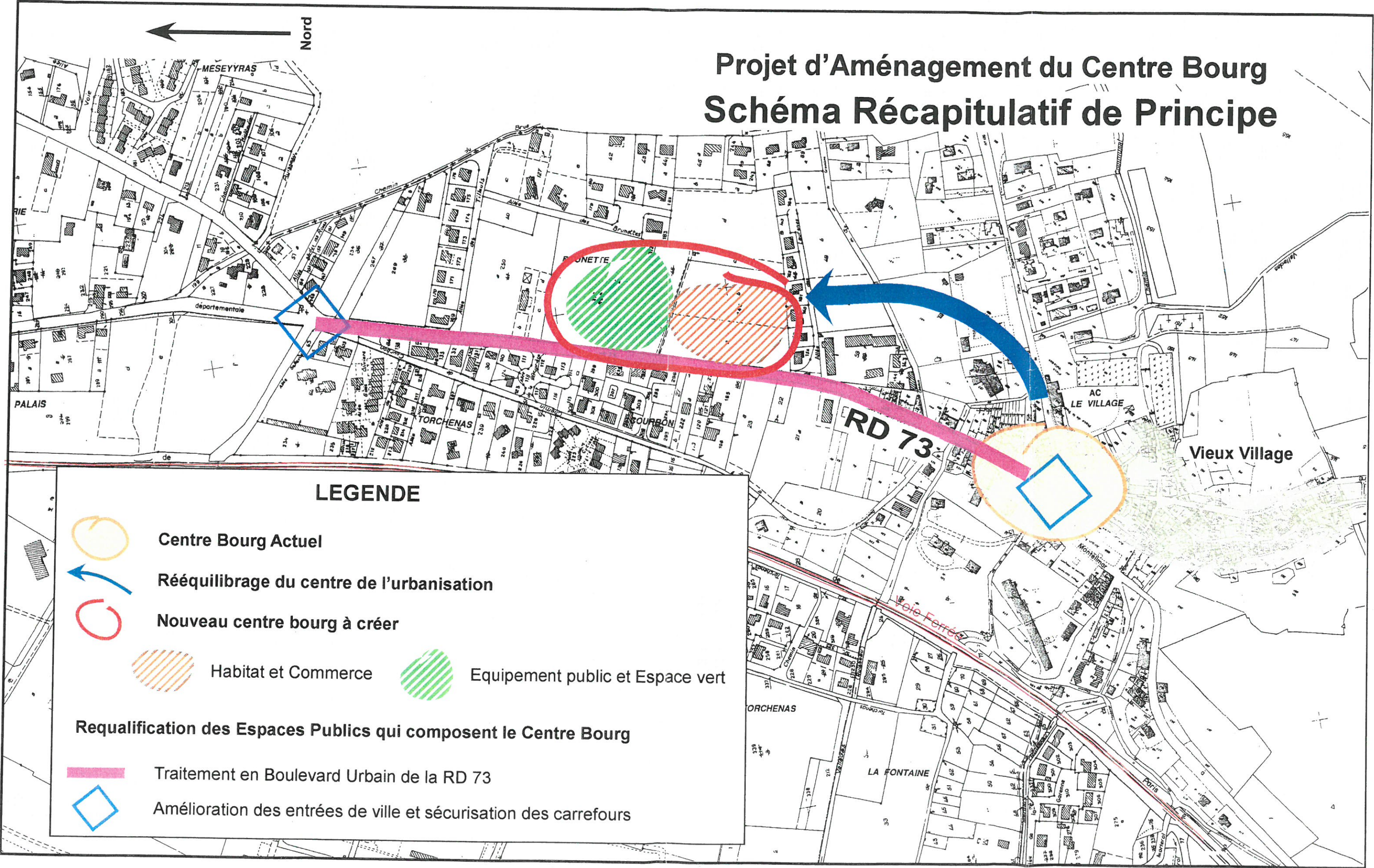
Département de la Drôme
 Commune de CHATEAUNEUF DU RHÔNE
 Projet d'Aménagement et de Développement Durable
SCHEMA RECAPITULATIF

Echelle : 1/25000










B.E.A.U.R. SA
 Allée Pascal
 26100 ROMANS

Projet d'Aménagement du Centre Bourg Schéma Récapitulatif de Principe



LEGENDE

-  Centre Bourg Actuel
-  Rééquilibrage du centre de l'urbanisation
-  Nouveau centre bourg à créer
-  Habitat et Commerce
-  Equipement public et Espace vert
- Requalification des Espaces Publics qui composent le Centre Bourg**
 -  Traitement en Boulevard Urbain de la RD 73
 -  Amélioration des entrées de ville et sécurisation des carrefours

ANNEXE

ANNEXE

Articles L.121.1 et L.110 du Code de l'Urbanisme

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993)

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, (L. n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 5) « 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 (L. n° 87-565 du 22 juillet 1987, article 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, article 17-I) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.