



# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour rester annexé à la délibération  
du conseil municipal du 15 juin 2021

Jean-Yves CADO, Maire de Chamagnieu  
A Chamagnieu, le 15 juin 2021



Département de l'Isère

## Commune de Chamagnieu

Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

Les objectifs, liés à la volonté générale de préserver la ruralité, sont :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie ;
- Poursuivre la croissance maîtrisée de la population en favorisant la vie sociale ;
- Renforcer l'offre en équipements ;
- Organiser une gestion raisonnée et apaisée des déplacements ;
- Favoriser le développement économique et commercial de proximité ;
- Tout en modérant la consommation de l'espace.

Les orientations suivantes les déclinent :

## 1. Préserver l'environnement et le cadre de vie en assurant...

... La préservation de la trame verte et bleue et des fonctionnalités qui en dépendent

► **Mettre en valeur le patrimoine naturel communal en assurant la protection des espaces naturels remarquables et des habitats à enjeu de son territoire**, dont notamment les suivants, qui constituent autant de réservoirs de biodiversité à préserver :

- La confluence Bourbre-Catelan qui bénéficie d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) et d'une labélisation au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du département de l'Isère ;
- Les « zones humides reliques de la vallée de la Bourbre » et « l'ancienne carrière de Saint-Martin », qui figurent à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ;
- Les étendues boisées, les haies, les arbres remarquables les pelouses et prairies sèches et les zones humides ponctuelles.



Ces réservoirs sont d'ailleurs identifiés, pour certains, au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Cette trame verte et bleue participe également à la qualité paysagère de la commune tout en maintenant des continuités fonctionnelles indispensables pour les échanges faunistiques et floristiques, conformément aux espaces naturels stratégiques du schéma de cohérence territoriale de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

A ce titre, la conservation du corridor positionné entre le hameau de Mianges et le village est affirmée comme un enjeu majeur pour le territoire communal, mais également bien au-delà car il s'agit d'un corridor d'importance régionale du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

### ... La protection de l'agriculture

► **Préserver les sièges d'exploitation et les terrains agricoles pour assurer la pérennité du potentiel agricole**, et plus précisément :

- favoriser le maintien des exploitations agricoles et permettre leur développement, notamment en interdisant l'installation de nouveaux tiers à proximité de celles-ci ;
- permettre l'installation de nouvelles exploitations ;
- protéger les terrains agricoles qui bénéficient d'un bon potentiel agronomique, essentiellement la plaine de la Bourbre, grand ensemble agricole préservé, et la plaine de Bourcieu en partie Nord de la commune.

Toutefois, les quelques espaces qui sont sensibles sur les plans écologiques et/ou paysagers doivent être préservés de toute construction, même agricole.

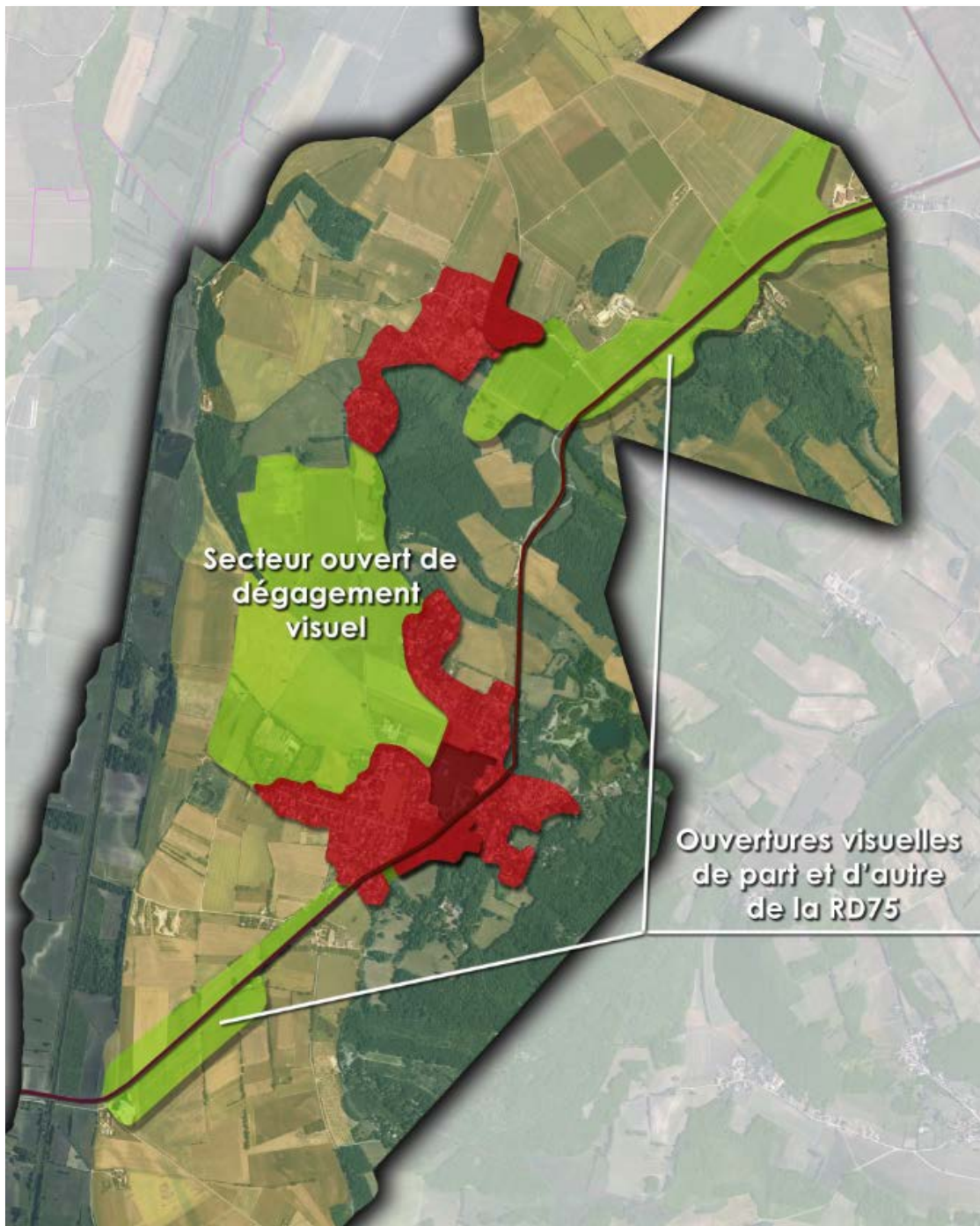
### ... La protection du paysage

► **Assurer le maintien du « grand paysage » caractérisé par différentes grandes entités paysagères :**

- La plaine agricole - vallée de la Bourbre, qui offre de nombreux effets de perspectives, où il convient d'assurer :
  - la préservation de la coupure paysagère entre le village et Mianges qui doivent garder leurs identités propres ;
  - la préservation de la continuité paysagère formée par le canal de la Bourbre, qui marque la limite communale Ouest ;
  - la protection des haies et des bosquets, particulièrement vulnérables, qui ponctuent ce paysage ;
- Les reliefs collinaires, où il convient d'assurer :
  - la protection des masses boisées, notamment des quelques arbres et bosquets isolés très attractifs ;
  - la préservation de l'urbanisation des parties basses des reliefs, où l'impact de toute nouvelle construction serait particulièrement important.

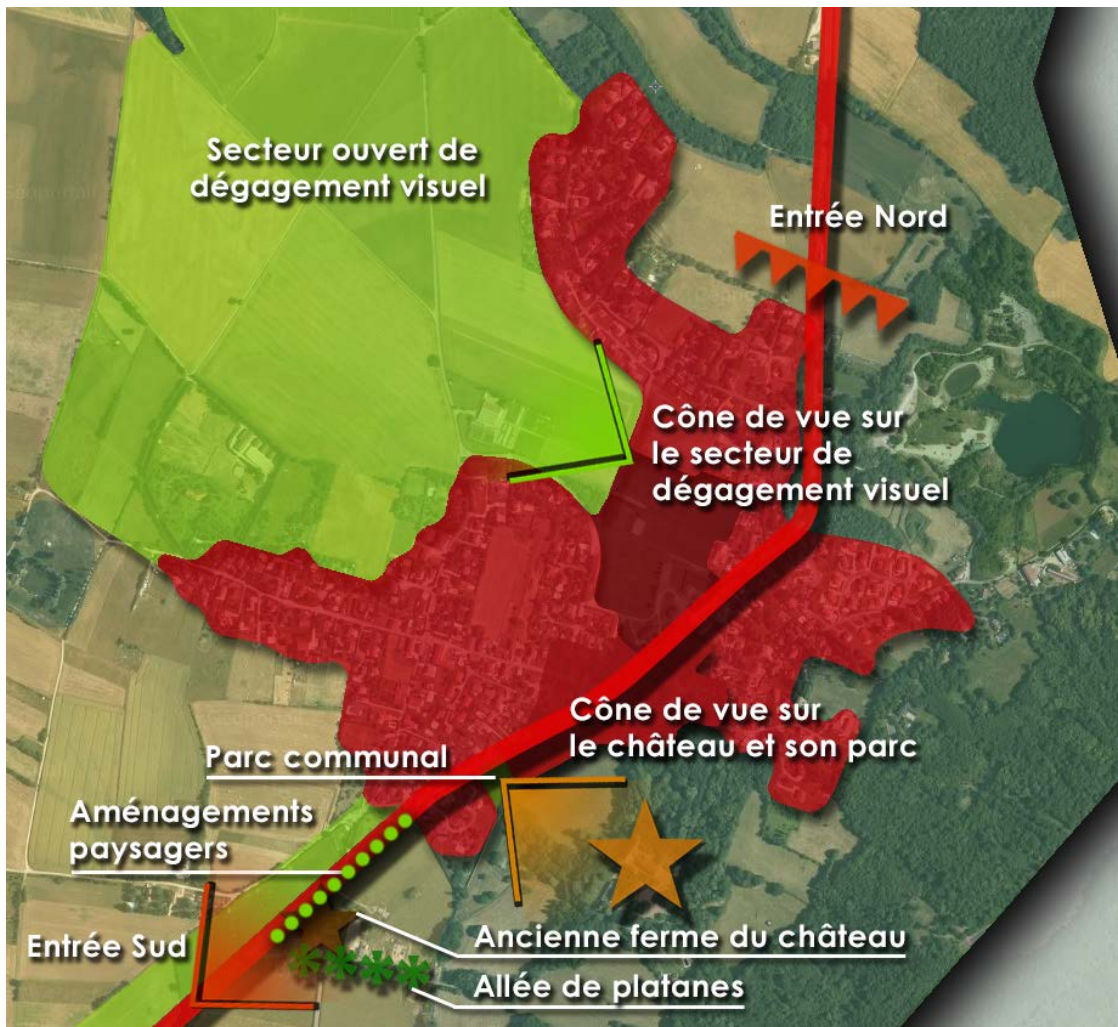
► **En complément, préserver les panoramas remarquables :**

- maintenir les ouvertures visuelles de part et d'autre de la RD 75, à l'entrée Sud de la commune jusqu'au village et à son entrée Nord-Est jusqu'à Mianges ;
- protéger le secteur ouvert de dégagement visuel au centre de la commune qui permet d'appréhender ce « grand paysage » grâce à de nombreuses vues panoramiques sur la plaine agricole, les reliefs collinaires, les buttes du Buclet et du Mollard Pilleux et le canal de la Bourbre, ainsi que sur les premières constructions du village et de Mianges.



► **Au village, prendre en compte les sensibilités paysagères ponctuelles :**

- préserver le cône de vue vers l'Ouest sur le secteur de dégagement visuel mentionné ci-dessus, au lieu-dit *La Plaine* ;
- préserver le parc communal situé au Sud de l'opération du cœur de village :
  - qui offre une respiration particulièrement remarquable le long de la RD 75 bordée à l'Ouest par des constructions à l'alignement ;
  - qui est ouvert sur le micro-paysage fragile composé du château et de son parc, repère notable à protéger ;
- prendre en compte les entrées, et à cette fin :
  - ne pas conforter l'urbanisation linéaire de son entrée Nord, de part et d'autre de la RD 75, pour préserver la coupure entre le village et Mianges ;
  - préserver les repères visuels situés au premier plan de son entrée Sud, formés par l'ancienne ferme du château et l'allée de platanes ;
- En complément, pour valoriser cette entrée Sud :
  - réaliser des aménagements paysagers qualitatifs sur le long de la RD 75, côté Ouest ;
  - acquérir l'allée des Platanes, qui assure la desserte du château, pour assurer sa préservation et donc sa pérennité ;
- Enfin, protéger la source Saint-Martin, qui constitue un élément patrimonial naturel sensible proche du village.



### ... La protection du patrimoine bâti

- ▶ **Préserver les édifices locaux jugés dignes d'intérêt** qui relèvent du patrimoine remarquable, dont le château et sa cour d'honneur, et du « petit » patrimoine (croix, puits...), en veillant à la protection de leurs caractéristiques tout en permettant leur évolution.
- ▶ **Pour que les nouvelles constructions s'insèrent dans leur environnement et que l'identité locale soit ainsi préservée, imposer des règles relatives à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des constructions**, notamment dans les centres anciens du village et de Mianges.

### ... La prise en compte de l'alimentation en eau potable et du traitement des eaux usées et pluviales

Le développement prévu, présenté plus loin, est cohérent avec les capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées et pluviales, sous réserve de :

- ▶ **Encadrer la constructibilité des terrains concernés par des problèmes d'assainissement au village, en attente de leur résorption.**

Il convient en outre de tenir compte de la nécessaire préservation du périmètre de protection éloignée du captage de Reculon, situé sur Colombier-Saugnieu et s'étendant en limite Ouest de Chamagnieu, et d'une manière générale de la sensibilité générale de la plaine de la Bourbre au regard de la gestion quantitative et qualitative des masses d'eau.

Ces orientations, qui visent à garantir la préservation des ressources naturelles, s'inscrivent pleinement dans les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bourbre.

### ... La prévention des risques et des nuisances

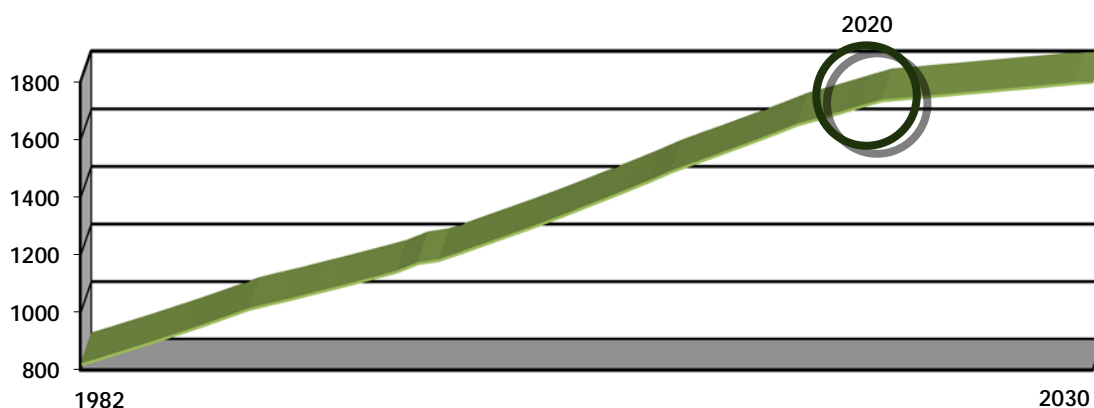
- ▶ **Pendre en compte la sécurité des biens et des personnes en transcrivant, en termes de risques, les phénomènes naturels définis dans la carte des aléas naturels.** Cette prévention des risques repose sur le respect des principes de précaution vis-à-vis de la constructibilité ou non en fonction des secteurs soumis à des aléas et de leur niveau d'intensité.
- ▶ **Réduire les nuisances induites par le trafic sur la RD 75 au village, comme cela est exposé plus loin.**

Le projet du Sillon alpin – ligne mixte fret/voyageurs, situé à la pointe Sud de la commune, n'augmentera pas les nuisances sonores sur les zones d'habitat.

## 2. Maîtriser et organiser un développement urbain respectueux de l'environnement et favorisant la vie sociale...

... En prévoyant un développement maîtrisé

- ▶ Prévoir une croissance de la population modérée à horizon 2030, en cohérence avec l'évolution passée, en atteignant environ 1 800 habitants.



- ▶ Permettre, à cette fin, la création d'un peu plus d'une centaine de logements à horizon 2030, soit environ une dizaine de logements par an.

... En actant l'opération du cœur de village

- ▶ Acter l'opération du cœur de village, en cours, qui accueillera prochainement une partie de ces futurs habitants. Cette opération comprend en effet 36 logements collectifs dont 12 locatifs sociaux. Elle contribuera à faire de ce cœur de village un lieu de vie attractif et convivial réunissant des équipements et espaces publics, dont le parc communal préservé au Sud, des commerces et services de proximité et une accessibilité renforcée.

Cette offre diversifiée en logements apporte une réponse aux différentes situations de la vie notamment en permettant le rétablissement des parcours résidentiels et la mixité sociale. Elle favorise ainsi le rajeunissement de la population, promeut la cohésion sociale et contribue à l'intégration de toutes les populations, dont celles en situation de handicap ou en perte d'autonomie.



### ... En optimisant en complément les enveloppes bâties du village et de Mianges

En cohérence avec les orientations précédentes relatives à la préservation de l'activité agricole, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine bâti, et en complément de l'opération du cœur de village :

- ▶ **Prévoir la production future en logements sans étalement urbain.** Cet objectif, en limitant les déplacements motorisés, favorise la vitalité sociale, participe à la diminution des nuisances et émissions de gaz à effet de serre et à la lutte contre le réchauffement climatique.

La production de futurs logements doit ainsi uniquement s'appuyer sur la densification « douce » des enveloppes bâties du village et de Mianges, qui ont perdu toute vocation agricole ou naturelle :

- par divisions de terrains bâtis ;
- par comblements des « dents creuses ».

Cette densification « douce » favorise, toujours en complément de l'opération du cœur de village, la production d'une part de logements diversifiés.

- ▶ **En cohérence, ne pas permettre de créations de nouveaux logements dans les écarts** (hormis par changements de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant des caractéristiques le permettant) mais n'y autoriser que l'évolution des habitations existantes.

### ... En fixant des exigences qualitatives

- ▶ **Imposer des exigences qualitatives dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble significatives** (espaces libres communs, voies de desserte accessibles aux modes doux...) et, plus généralement, veiller à ce que les futures constructions s'intègrent dans leur environnement naturel et bâti, notamment dans la topographie des terrains.

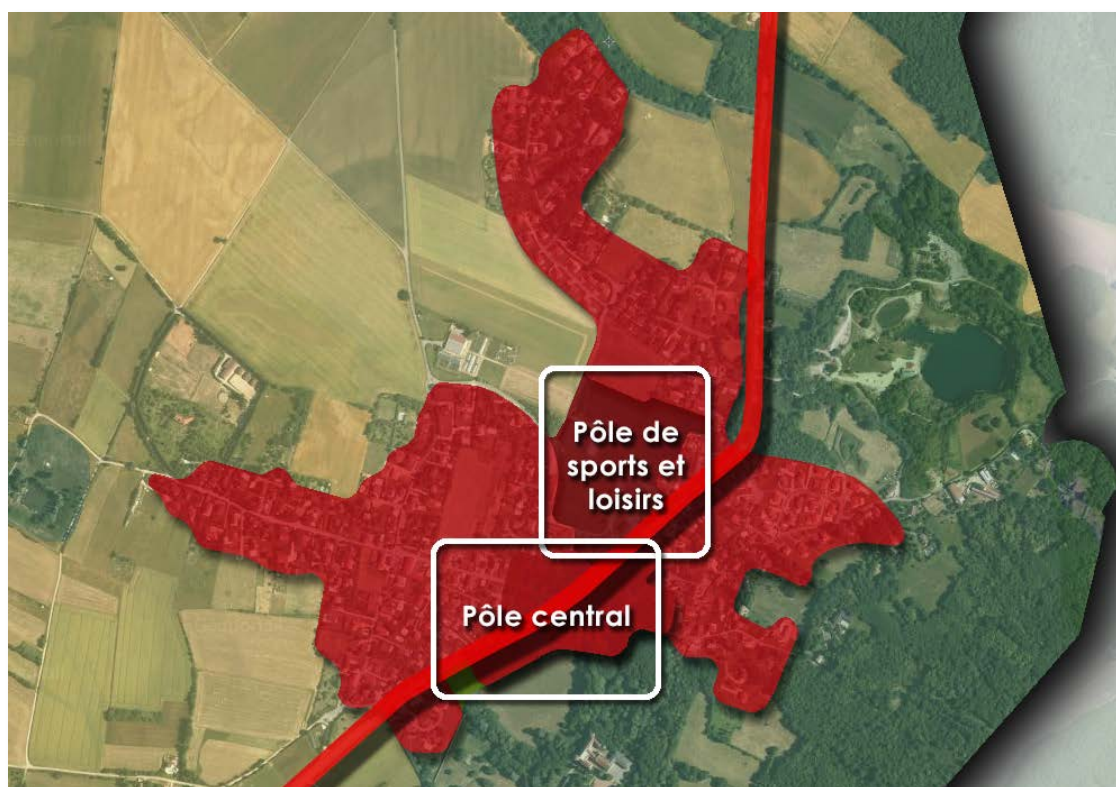
### ... En incitant à la performance énergétique et environnementale

- ▶ **Permettre, concernant les réseaux d'énergie, la production d'un habitat bioclimatique,** économe en énergie et recourant aux énergies renouvelables, en tenant compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants...).
- ▶ **En lien, limiter l'imperméabilisation des sols.**

### 3. Renforcer l'offre en équipements et en loisirs...

... En confortant l'offre existante au sein des deux pôles du village et à Mianges

- ▶ **Renforcer l'offre au centre village :**
  - en actant, comme mentionné plus haut, l'opération du cœur de village en cours ;
  - en préservant le parc communal situé au Sud de cette opération, et y permettre d'éventuels équipements légers.
- ▶ **Conforter le pôle de sports et loisirs, qui accueille déjà des équipements reliés par un cheminement piéton au pôle d'équipement central, par :**
  - l'extension de la salle polyvalente et la création d'un jardin d'enfants ;
  - l'extension de ce pôle sur sa frange Nord non bâtie, en limite avec l'opération « Le Jardin des Roses », en vue de l'aménagement d'équipements légers.
- ▶ **A Mianges, réaménager la place centrale et étendre le cimetière tout en le mettant aux normes d'accessibilité.**

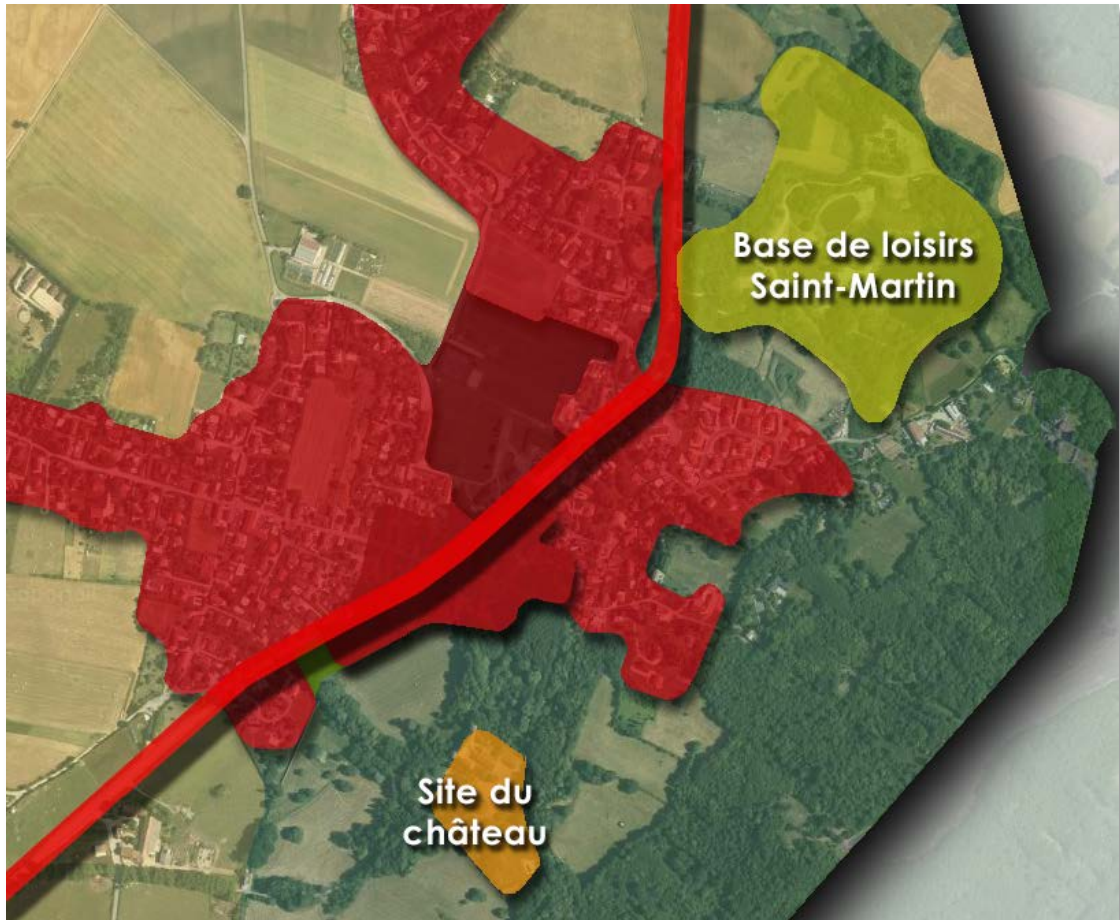


... En reconnaissant le site de la base de loisirs Saint-Martin

- ▶ **Etendre la maîtrise communale du site de la base de loisirs Saint-Martin**, dans lequel sont envisagés des aménagements paysagers et éventuellement des équipements légers, notamment de sports et loisirs, tout en veillant à la préservation de ses enjeux écologiques et paysagers.

... En permettant l'évolution du site du château

- ▶ Autoriser l'évolution de ce site, qui appartient à la ville de Villeurbanne, en y admettant des activités touristiques et de loisirs.



... En pérennisant la plate-forme de stockage de déchets existante

- ▶ Pérenniser ce site, localisé chemin de la Bouverie, en y autorisant le stockage de déchets verts et inertes, sous réserve du respect de la réglementation relative à la prise en compte et la protection de l'environnement et à l'insertion paysagère dans le site.

... En anticipant le maillage en fibre optique

- ▶ En cohérence avec le projet de couverture numérique porté par le Département, permettre le raccordement des futures constructions et, à cette fin, imposer la pose des fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à Très Haut Débit.

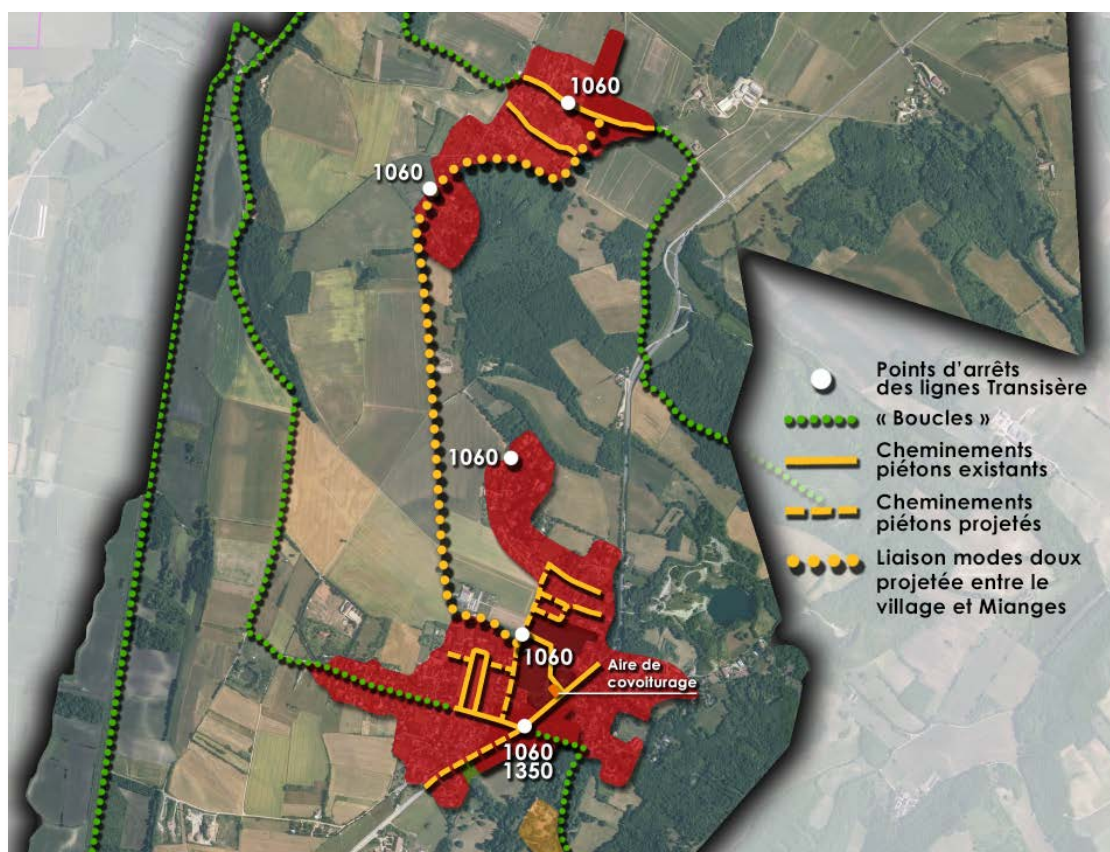
## 4. Organiser une gestion raisonnée et apaisée des déplacements...

### ... En améliorant la circulation et en limitant les nuisances induites

- ▶ Parallèlement à l'opération du cœur de village, aménager le carrefour de l'église et sécuriser la traversée du village le long de la RD 75 pour réduire la vitesse des véhicules et ainsi apaiser la circulation, encourager les déplacements doux et diminuer les nuisances sonores. Un projet d'aménagement de la RD 75 est engagé en ce sens, en collaboration avec le Département, comportant au minimum la création d'un plateau de ralentissement et une séparation des voies avec zone 30 km/h.
- ▶ Réaliser ponctuellement des aménagements de voirie pour faciliter et sécuriser la circulation, dont :
  - La création d'une nouvelle voie pour améliorer la desserte des quartiers Ouest du village et ainsi y décongestionner la circulation ;
  - L'aménagement d'un carrefour sécurisé pour la desserte de Bourcieu par la RD 75.

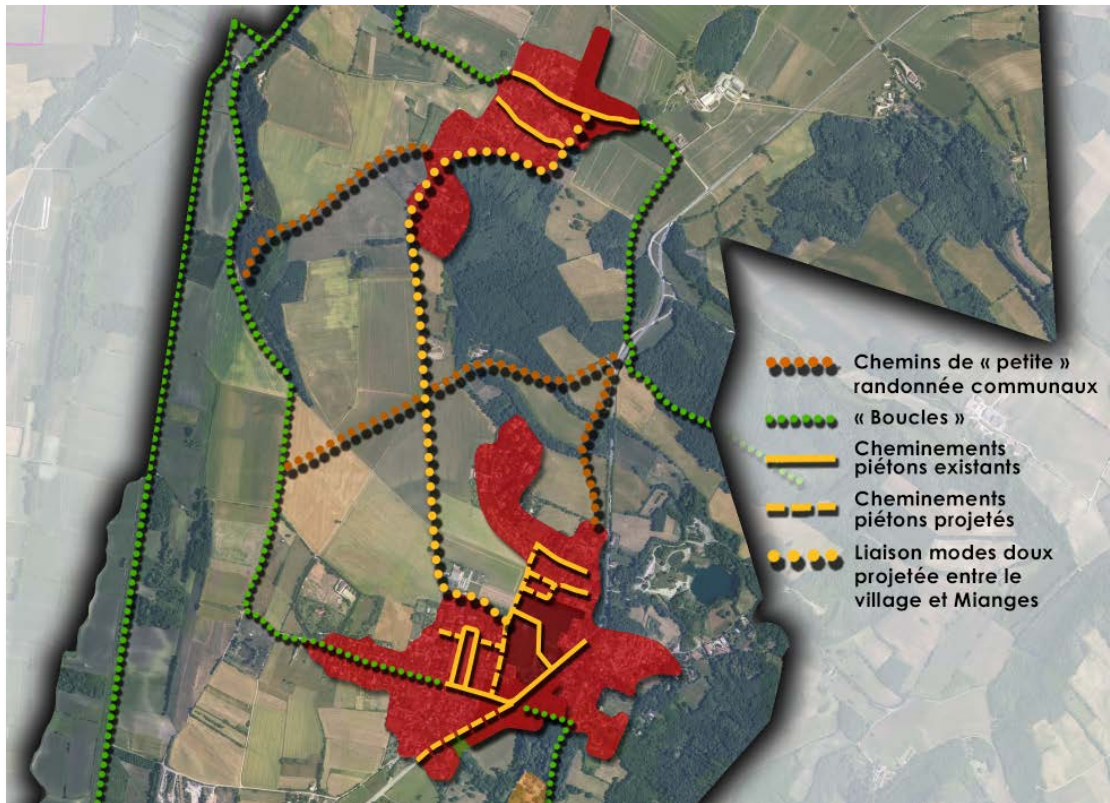
### ... En favorisant les déplacements alternatifs à la voiture

- ▶ Aménager une liaison modes doux entre le village et Mianges.
- ▶ Mener, au village, en fonction des futures opportunités, une politique de déplacements par modes doux pour davantage relier les pôles d'équipements, les commerces, services, arrêts des lignes Transisère et l'aire de covoiturage. Cet objectif participe à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances et à la cohésion sociale.



### ... En réaménageant des chemins communaux

- ▶ Réaménager des chemins de « petite » randonnée communaux, en les rendant praticables, connectés au réseau de « boucles » valorisées par la communauté de communes qui bénéficient de ponts de franchissements de la Bourbre et desservent la plupart des édifices patrimoniaux locaux jugés dignes d'intérêt.



La Municipalité prend en compte le projet du Sillon alpin – ligne mixte fret / voyageurs déclaré d'utilité publique.

## 5. Encourager le développement économique...

### ... En préservant l'outil de travail agricole

- ▶ Protéger les sièges d'exploitation et les terrains agricoles, comme mentionné plus haut.

### ... En permettant le développement des activités locales

- ▶ Là encore, acter l'opération du cœur de village qui, en offrant des locaux d'activités, participe directement au renforcement de l'attractivité commerciale.
- ▶ En complément, pour la vie sociale, la création d'emplois et la mixité des fonctions, permettre dans le tissu urbain du village et de Mianges le développement des entre-

**prises locales**, moteur essentiel des relations sociales, et l'implantation de nouvelles activités de proximité compatibles avec l'habitat.

## 6. Modérer la consommation de l'espace

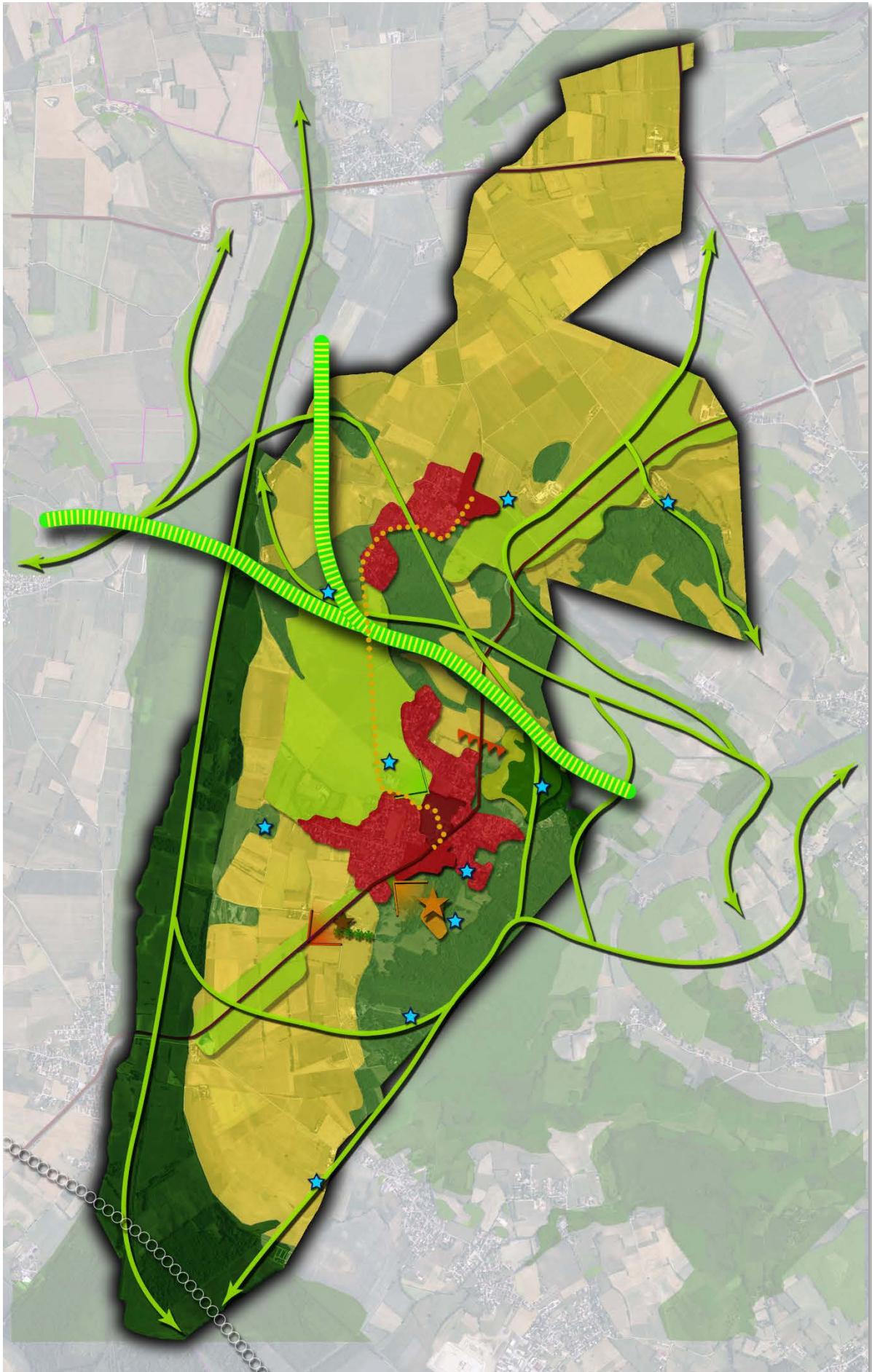
- ▶ **Modérer la consommation de l'espace relative à l'offre future en logements et en équipements, notamment pour pérenniser les espaces naturels et agricoles.**

L'offre future en logements s'appuie sur :

- l'opération cœur de village, très dense (environ 70 logements/ha) qui consommera environ 0,6 ha, soit 0,06 ha/an ;
- et, en complément, la densification « douce » des enveloppes urbaines existantes du village et de Mianges, donc sans étalement urbain et sans consommation d'espace. Pour modérer la consommation foncière dans ces enveloppes urbaines, est prévue une densité moyenne d'environ 19 logements par hectare, soit une réduction de la consommation foncière par logement de près de 20 % par rapport à celle observée sur les dix dernières années, période équivalente à l'horizon du PLU, caractérisée par une densité moyenne d'environ 16 logements par hectare.

Plusieurs équipements publics et de loisirs consommeront, en les cumulant, environ 2,2 ha, soit environ 0,2 ha/an :

- L'extension du pôle de sports et loisirs au Nord ;
  - L'extension du cimetière de Mianges ;
  - L'aménagement d'un carrefour sécurisé pour la desserte de Bourcieu par la RD 75 ;
  - La création d'une nouvelle voie pour améliorer la desserte véhicules des quartiers Ouest du village.
- ▶ **Au total, la consommation moyenne prévue sur les dix prochaines années est d'environ 0,28 ha/an, soit une réduction de plus de 60 % par rapport à celle constatée sur les dix dernières années, d'environ 0,75 ha/an.**



*Synthèse cartographique (commune)*



*Synthèse cartographique (village et Mianges)*