

Plan Local d'Urbanisme

**Commune de
CHÂTEAUNEUF
SUR-ISÈRE**



- Modification n°6 -

1. Notice explicative

Approbation : 16/12/2011
Modification 1 : 14/12/2012
Modification 2 : 13/07/2016
Modification 3 : 19/12/2016
Modification 4 : 10/07/2017
Modification 5 : 01/02/2019
Modification 6 : 24/01/2022

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

janvier 22
5.21.102

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MODIFICATIONS CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	4
3	MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT	26
4	INTEGRATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE ULS EN ZONE 1AUOH ET ADAPTATIONS DE L'OAP N°2	43
5	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	53
6	LES PIECES MODIFIEES	56

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2011 et qui a déjà fait l'objet de cinq procédures de modification, le 14/12/2012, le 13/07/2016, le 19/12/2016, le 10/07/2017 et le 01/02/2019.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une sixième procédure de modification de ce PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- ✓ Modifier le règlement écrit et graphique des zones à vocation d'activités économiques, entre autres pour :
 - interdire toute construction à destination d'habitat et limiter les commerces à ceux liés à une activité de production, conformément à la politique générale de la communauté d'agglomération ;
 - procéder à des ajustements du zonage entre zones urbaines et zones à urbaniser pour prendre en compte des évolutions du contexte ;
- ✓ Modifier le règlement pour :
 - encadrer les conditions d'accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat,
 - ajouter quelques prescriptions techniques concernant l'aspect extérieur dans les différentes zones,
 - adapter le règlement de la zone A aux évolutions du code de l'urbanisme, entre autres pour intégrer les dispositions de la loi Elan concernant les constructions à usage de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA,
 - préciser le règlement concernant le changement de destination des bâtiments repérés en zones A et N,
 - remplacer les pastilles de recul le long des voies départementales et à grande circulation figurant dans le règlement graphique, par des prescriptions identiques dans les articles 6 du règlement écrit.
- ✓ Modifier le règlement écrit et graphique afin de classer une partie de la zone ULs en zone 1AUOH et adapter les orientations d'aménagement n°2 en conséquence.
- ✓ Adapter l'orientation d'aménagement n°2 concernant le tracé de la liaison douce dans le secteur d'habitat de Brignon.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2 MODIFICATIONS CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 Contexte et objectifs

2.1.1. Les zones à vocation d'activités économiques dans le PLU

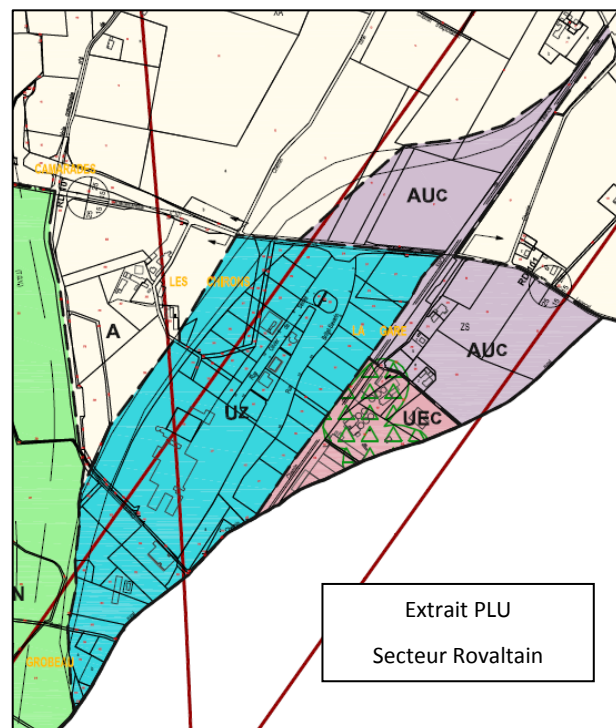
Plan de situation général des différentes zones à vocation d'activités économiques du PLU



■ Le parc d'activités de Rovaltain, situé à cheval sur les communes de Châteauneuf-sur-Isère et d'Alixan, est un parc d'activités intercommunal, aménagé dans le cadre d'une ZAC (Zone d'aménagement Concertée) et géré par la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo.

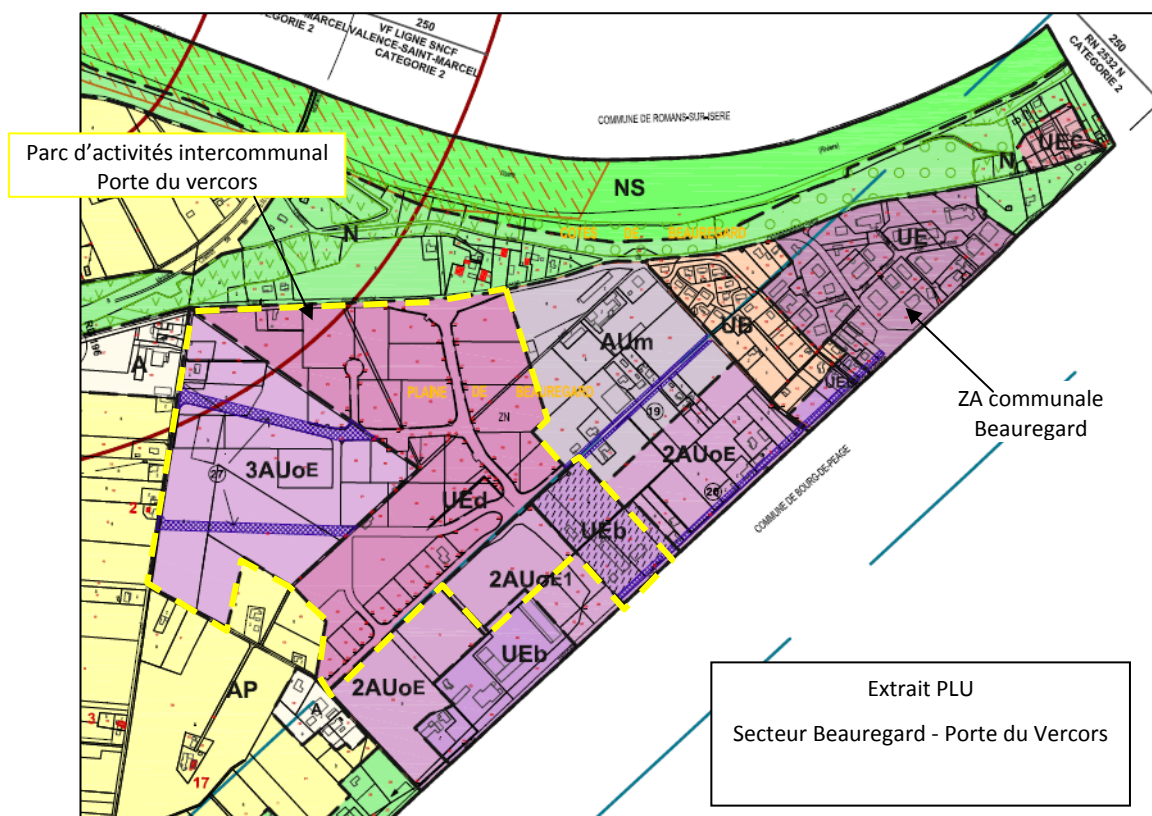
Au PLU de Châteauneuf-sur-Isère, ce parc d'activités est classé en zone UZ. Un seul petit secteur, situé au sud de la voie ferrée (ligne valence-Grenoble), est classé en zone UEc qui inclut également des silos de stockage de céréales.

Une zone AUc (zone à urbaniser fermée), correspondant aux extensions ultérieures de ce parc d'activités, est délimitée en continuité.

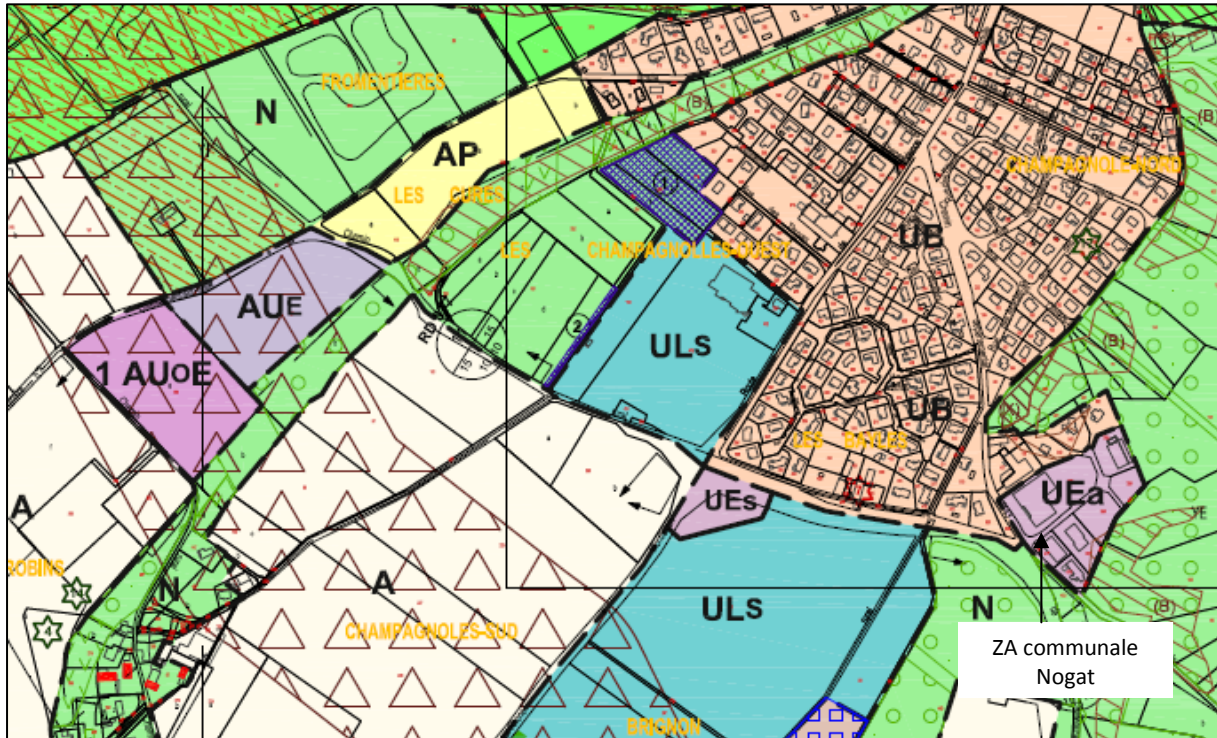


■ Le secteur Beauregard - Porte du Vercors, à l'extrême Est du territoire communal en limite avec Bourg-de-Péage, regroupe :

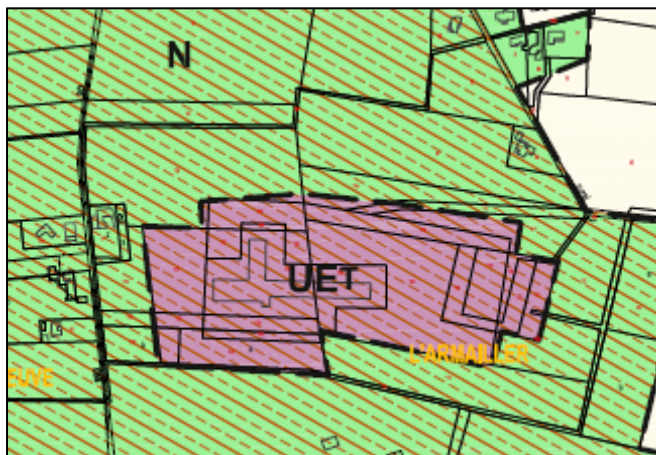
- le parc d'activités intercommunal « Porte du Vercors » (zones UEd, UEb, 2AUoE1 et 3 AUoE),
- la zone d'activités communale de Beauregard (zone UE),
- des secteurs d'activités « historiques » (zones UEb, UEc, 2AUoE).



- Au Sud-Ouest du bourg, sont délimitées dans le PLU :
 - la zone d'activités communale de Nogat (zone UEa),
 - le secteur UEs correspondant à une station -service,
 - les zones à urbaniser 1AUoE (ouverte) et AUE (fermée), qui n'ont pas été urbanisées et qui sont donc toujours à l'état de terrain agricole.



- La zone UET, située au sud-ouest du territoire correspond à des activités d'exploitation et de traitement de matériaux, en lien avec les carrières en cours d'exploitation.



2.1.2. Les évolutions envisagées et leurs motivations :

✓ Des évolutions du règlement écrit des différentes zones à vocation d'activités économiques sont envisagées en accord avec la politique générale de l'agglomération :

La plupart de ces évolutions concourent aux objectifs nationaux de préservation de l'attractivité commerciale des centres villes, de limitation de la consommation d'espace et de préservation de la biodiversité. La commune souhaite donc les appliquer à l'ensemble des zones à vocation d'activités, qu'elles soient intercommunales ou non.

> Interdire toute implantation d'habitat dans les zones d'activités.

En effet, la présence de logements en zone d'activités économiques est difficilement compatible avec les nuisances inhérentes aux activités d'une part, et d'autre part complique sérieusement la transmission des entreprises. En outre, la présence de logement s'avère très rarement indispensable.

Cette modification concernera l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques : zones UE et AUoE et leurs sous-secteurs, ainsi que la zone UZ.

> Limitier l'implantation des commerces en zones d'activités.

Le développement commercial doit être localisé prioritairement dans les centres villes, pour permettre à ces derniers de conserver leur attractivité et répondre aux besoins des habitants tout en limitant les déplacements. Seules des surfaces de vente annexes à une activité de production seront autorisées et leur surface limitée : il s'agit de permettre par exemple un magasin de vente de produits de l'usine ou une concession automobile liée à un atelier de réparation,...

Cette modification concernera l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques, à l'exception des deux petits sous-secteurs UEc et UEs. En effet, le secteur UEc dans lequel seules les extensions de l'existant sont admises est concerné par un commerce existant. Le secteur UEs est quant à lui occupé par une activité commerciale.

> Étendre les destinations autorisées en zones d'activités aux projets mixtes agriculture/industrie.

En effet, de nouvelles activités à la frontière entre la production agricole et un processus industriel (par exemple les activités de type aquaponie) sont en émergence sur le territoire et doivent pouvoir être accueillies dans les zones d'activités intercommunales.

Cette modification concernera les zones intercommunales qui disposent seules des surfaces et équipements disponibles pour accueillir ce type d'activités. Par conséquent, seuls les secteurs UEd, 3AUoE (parc d'activités Porte du Vercors) et la zone UZ (parc d'activités Rovaltain) seront concernés par cette évolution du règlement.

> Assouplir les obligations actuelles en matière de stationnement.

A l'usage, il s'avère que les obligations minimales imposées dans le règlement des zones d'activités en matière de stationnement génèrent trop souvent des surfaces artificialisées surdimensionnées par rapport aux besoins réels, alors que dans le même temps la limitation de la consommation d'espace est devenue un objectif national. Ces obligations minimales seront donc assouplies.

La zone UZ et le sous-secteur UEd intégrant déjà un règlement limitant les obligations en matière de stationnement, cette modification concernera les zones UE et AUoE et leurs sous-secteurs (sauf le sous-secteur UEd).

D'autre part, afin d'être en cohérence avec les interdictions ou limitation de certaines destinations (habitat et commerce), les normes de stationnement prévues pour ces destinations seront supprimées.

> Préconiser l'implantation de clôtures permettant le passage de la petite faune et harmoniser le mode de clôture sur l'ensemble des zones d'activités.

Il s'agit de favoriser la biodiversité locale en facilitant les déplacements de la petite faune et en imposant la végétalisation des clôtures ;

✓ Des évolutions spécifiques du règlement écrit sont d'autre part envisagées pour le parc d'activités Rovaltain, afin de le mettre en cohérence avec le cahier des charges de la ZAC :

> La rédaction des caractéristiques de la zone UZ sera adaptée afin de la mettre à jour avec la dénomination actuellement utilisée.

> La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies autres que la RD101 doit être assouplie afin de permettre l'implantation de dispositifs en saillie, de type protections solaires et/ou balcons, entre la voie et le recul minimum imposé qui est de 2 m.

> La distance minimale imposée entre 2 bâtiments non contigus ne se justifie pas et limite sérieusement les possibilités d'extension de bâtiments existants. Elle sera donc supprimée, ce qui permettra d'optimiser l'utilisation des terrains et ainsi limiter la consommation d'espace.

> Les exigences en matière de stationnement pour les vélos sont disproportionnées et ne correspondent pas à celles mentionnées dans le cahier des charges de la ZAC. Le règlement sera donc harmonisé avec le cahier des charges de la ZAC en la matière.

> Un plan de végétalisation des talus est demandé dans le règlement, ce qui n'est pas compatible avec le code de l'urbanisme. Cette exigence sera donc supprimée.

> Le règlement du PLU fixe des ratios en matière de végétalisation des espaces libres qui ne sont pas clairs et complexes à mettre en œuvre. Il est proposé de revoir la rédaction de ces règles afin de les simplifier et de les clarifier, ce qui permettra également de les harmoniser avec le cahier des charges de la ZAC.

✓ Une adaptation du règlement concernant la zone d'activités Porte du Vercors est prévue liée à la présence de lignes RTE surplombant la zone.

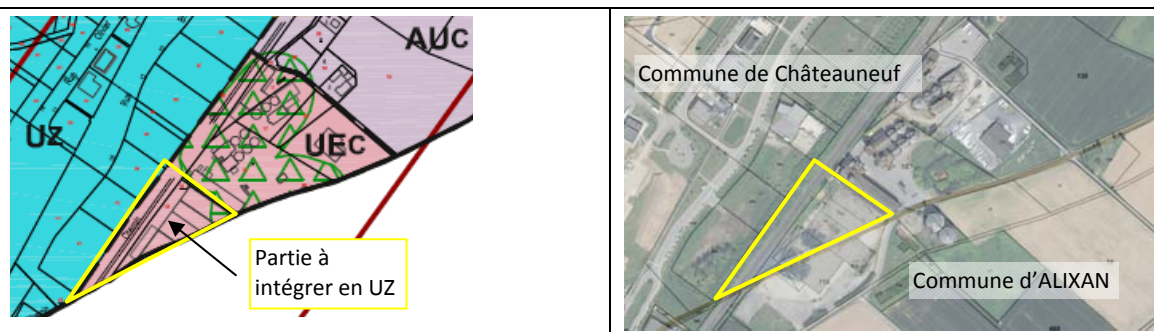
L'article 8 des secteurs UEd et 3AUoE concernant les hauteurs sera complété afin de préciser que la hauteur du bâti devra tenir compte des distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.

✓ Des ajustements du règlement graphique sont proposés afin de prendre en compte des évolutions du contexte :

> Dans le parc d'activités de Rovaltain, le secteur UEc correspondait à des activités existantes et le règlement de ce secteur autorise seulement leur extension.

Le secteur UEc situé au sud de la zone UZ comprend d'une part des silos de stockage de céréales et d'autre part un tènement où étaient implantés d'anciens hangars. Ce tènement est aujourd'hui la propriété de la communauté d'agglomération et les hangars ont été entièrement démolis : il est donc aujourd'hui disponible pour accueillir de nouvelles implantations à vocation d'activités, or le règlement du secteur UEc interdit les nouvelles constructions.

Il est donc proposé d'intégrer ce tènement dans la zone UZ voisine, afin de permettre son urbanisation.

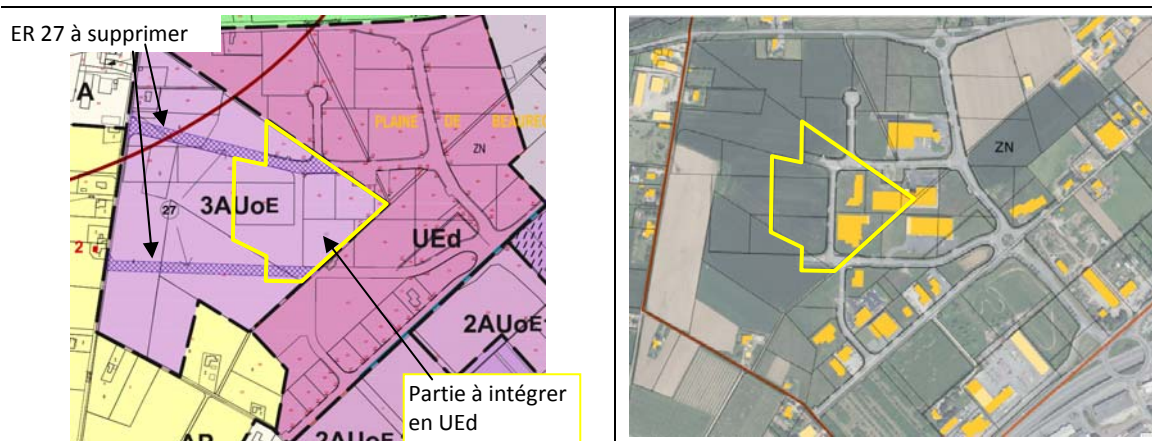


Pour information, ce tènement est à cheval sur les communes de Châteauneuf-sur-Isère et d'Alixan : la partie située sur Alixan est comprise dans une zone AUez, zone réservée aux activités économiques, constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans le cadre de la ZAC. Les équipements pour la viabilisation des lots de ce secteur ayant été réalisés, la zone AUez est aménageable.

> Dans la zone d'activités Porte du Vercors, la zone 3 AUoE correspond à la partie restant à urbaniser. Cette zone d'activités s'urbanise en effet en plusieurs tranches dans le cadre de permis d'aménager successifs.

La tranche 2, aménagée la plus récemment est maintenant presque entièrement urbanisée et peut donc être intégrée à la zone UEd.

D'autre part, l'emprise de l'emplacement réservé n°27, prévu pour la desserte viaire de la zone 3AUoE, a été entièrement acquise par la communauté d'agglomération, cette emplacement réservé peut donc être supprimé du règlement graphique.



✓ Une modification concernant la zone 1AUoE est proposée afin de prendre en compte l'évolution du code de l'urbanisme :

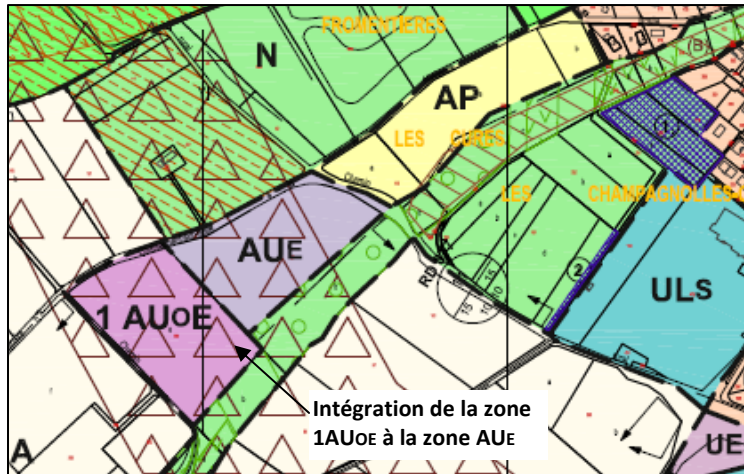
Au sud-ouest du bourg sont délimitées deux zones à urbaniser 1AUoE (ouverte) et AUE (fermée), à vocation d'activités économiques.

A ce jour aucune de ces deux zones n'est desservie par des réseaux suffisants à proximité :

- le réseau d'assainissement collectif est situé à plus de 900 m de la zone 1AUoE ;
- le réseau électrique nécessitera un renforcement ;

Aucune extension du réseau d'assainissement n'est programmée à court terme et par ailleurs, Valence Romans Agglo, qui dispose de la compétence en matière d'aménagement de zones d'activités, n'envisage pas de développement à court ou moyen terme sur ce secteur.

Par conséquent, et en application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'une zone à urbaniser non desservie en périphérie immédiate par des réseaux en capacité suffisante ne peut être ouverte à l'urbanisation, la zone 1AUOE est intégrée à la zone AUE.



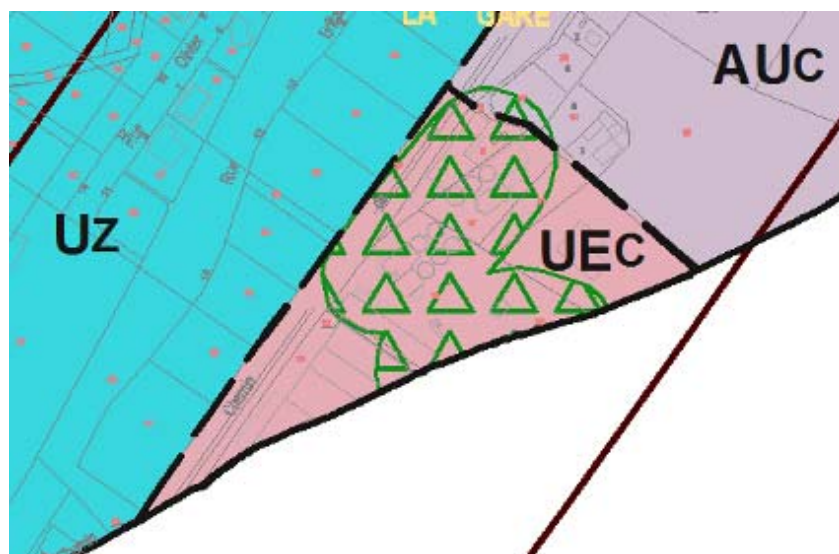
Comme suite à cette modification, le règlement écrit de la zone AUOE devra être mis à jour afin de supprimer les références au secteur 1AUOE.

2.2 Modification du PLU

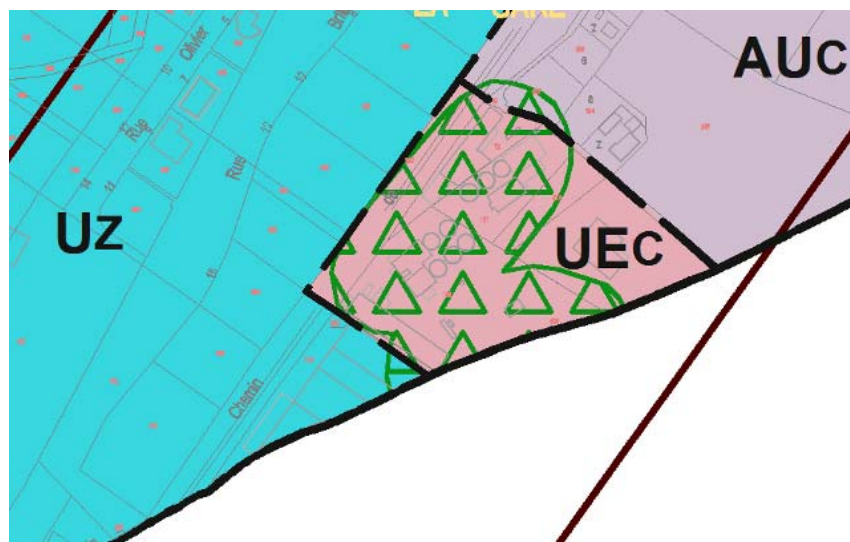
2.2.1 Modification du règlement graphique :

> Intégration de la partie réaménagée du secteur UEc de Rovaltain à la zone UZ ;

Extrait zonage actuel - Planche 4.2 Est - Secteur Rovaltain

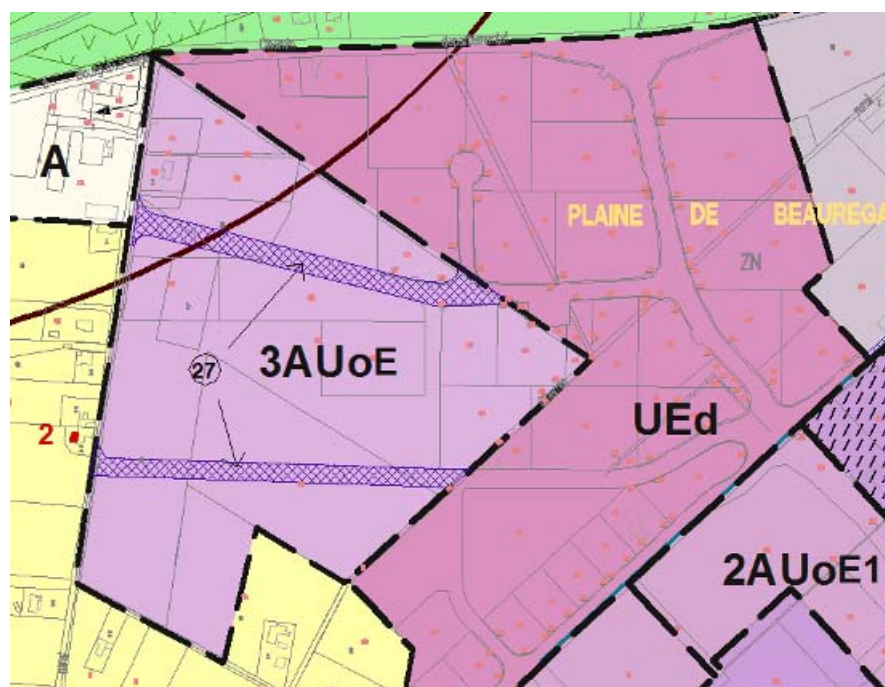


Extrait zonage modifié- Planche 4.2 Est - Secteur Rovaltain

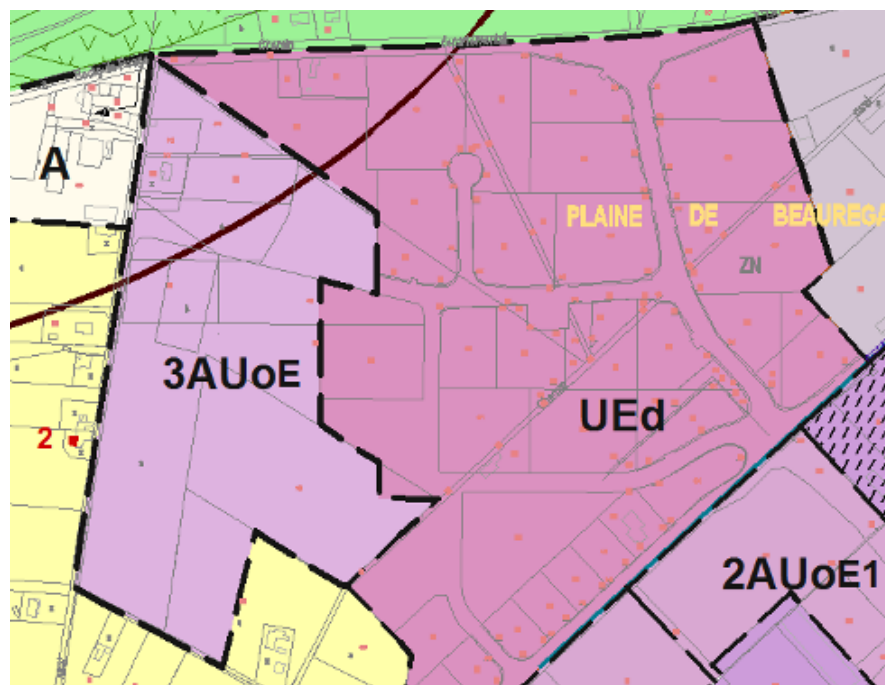


> Intégration de la partie aménagée de la zone 3AUoE à la zone UEd et suppression de l'emplacement réservé n°27;

Extrait zonage actuel - Planche 4.2 Est - Secteur Porte du Vercors

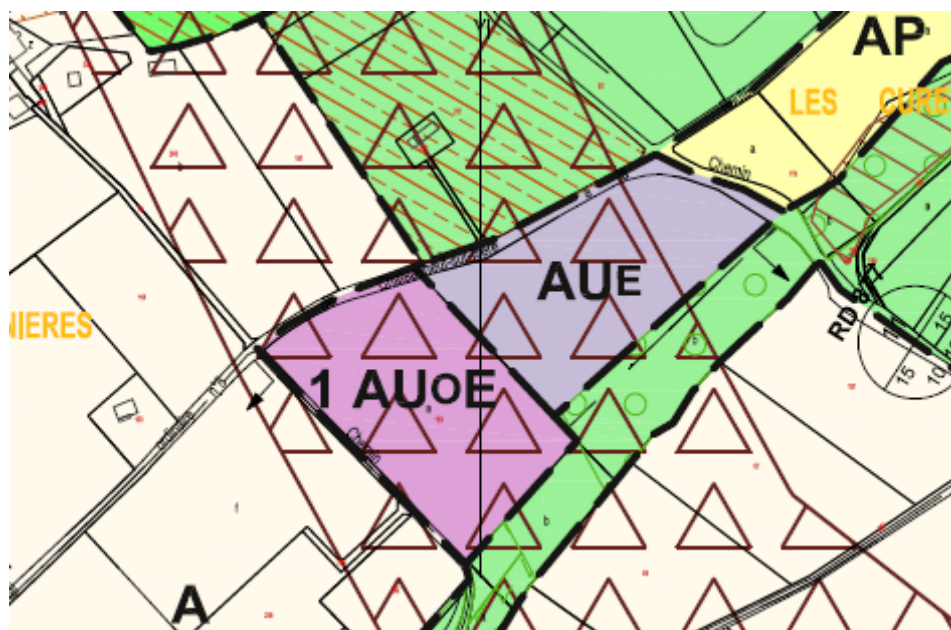


Extrait zonage modifié - Planche 4.2 Est - Porte du Vercors

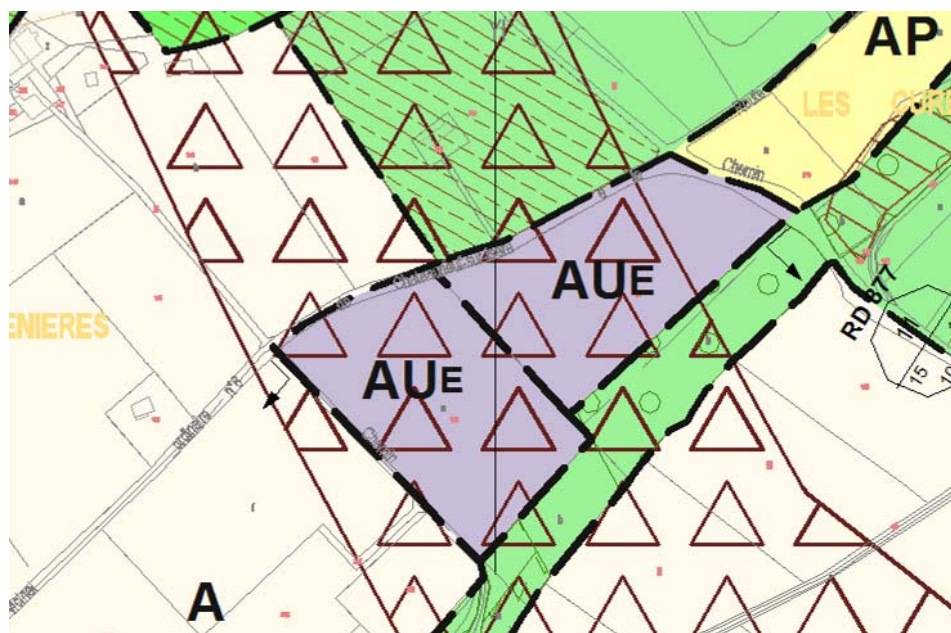


> Intégration de la zone 1AUoE à la zone AUE ;

Extrait zonage actuel - Planche 4.1 Ouest - Sud-ouest du bourg



Extrait zonage modifié- Planche 4.1 Ouest - Sud-ouest du bourg



2.2.2 Modification du règlement écrit :

> Modification du règlement de la zone UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UE, y compris dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEs et UEt sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier, **autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2,**
- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**
- Les carrières, en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable»
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les murs de clôture,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

~~**2- Sont interdites dans les secteurs UEb, UEc, UEs et UEt :**~~

- ~~• Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes~~

2- Dans la zone UE (hors secteurs particuliers) et dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEt sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2,

3- Sont interdits dans le secteur UEa :

- Les dépôts, les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente,
- Les constructions à usage industriel,

4- Sont interdites dans le secteur UEc :

- Toute construction nouvelle à usage d'activités.

5- Dans le secteur UEt :

- Les constructions qui ne sont pas liées ou complémentaires à des activités d'extraction, de traitement ou de mise en valeur des matériaux de carrière

6- Sont interdites dans le secteur UEs :

- Les constructions à usage industriel et artisanal

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- En dehors du secteur UEs dans lequel elles sont autorisées sans condition, les constructions à usage de commerce sont admises, à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale autorisée et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activité et que la surface de vente ne dépasse pas 60 m².
- Dans le secteur UEd, les constructions ou installations à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- ~~— Les constructions à usage d'habitation autorisées en dehors des secteurs UEb, UEc, UEd, UEs et UEr, doivent respecter les conditions suivantes:~~
 - ~~● l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone~~
 - ~~● la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,~~
 - ~~● la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².~~
- Les installations de production d'énergie de type éolienne **en dehors du secteur UEa et du secteur UEs**, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- **Dans le secteur UEc** : Sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existant à la date d'approbation du PLU, **y compris celles à usage de commerce.**

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

Dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEa et du secteur UEs : la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans le secteur UEa : cette hauteur maximale est portée à 10 mètres.

Dans le secteur UEs : cette hauteur maximale est portée à 6 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

En outre dans le secteur UEd surplombé par des lignes RTE, les hauteurs maximales devront être compatibles avec les distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Clôtures :

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

~~Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.~~

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

[...]

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- ~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.~~
- 2- ~~Pour les autres constructions,~~ il est exigé :
 - Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
 - Pour les bureaux
 - ~~au minimum 1 place pour 10m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd.~~
 - au minimum 1 place pour 50m² de surface de plancher ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~
 - Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
 - ~~au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd (hors surface d'entrepôt et de réserve).~~ Ce minimum est ramené à 1 place pour 100 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~
 - Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
 - ~~au minimum 1 place pour 150 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds, dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd.~~
 - ~~Ce minimum est ramené à 1 place pour 200 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds~~ ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~
 - Pour les restaurants :
 - au minimum 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - Pour les hôtels :
 - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
 - Pour les salles de réunions
 - au minimum 1 place pour 10 sièges

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux,
- 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

> Modification du règlement de la zone AUoE

ZONE AUoE

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE comprend :

~~— La zone 1AUoE de la route des Pêches destinée à recevoir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et de services~~

- La zone 2AUoE et le secteur 2AUoE1 de Beauregard et la zone 3AUoE des Portes du Vercors, destinées à recevoir des constructions et installations à vocation d'activités économiques, et où les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers.

Les zones ~~1AUoE~~ et 2AUoE peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

La zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1 pourront s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

~~La zone 1AUoE est impactée par les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune.~~

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type «DTG » et «DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE AUoE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone AUoE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier, **autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE 2,**
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les logements de fonction ~~sauf dans le secteur 1AUoE~~
- **Les constructions à usage de commerce, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE 2,**
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE2 ;
- Les murs de clôture, à l'exception des murs entourant les portails.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines.

~~2- De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

~~— Dans la zone 1AUoE :~~

- ~~— Les constructions à usage industriel~~
- ~~— Les constructions à usage hôtelier,~~

ARTICLE AUoE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone AUoE que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions à usage de commerce sont admises à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale autorisée et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activité et que la surface de vente ne dépasse pas 60 m².
- L'aménagement et l'extension de commerce existant est autorisée.
- Dans le secteur 3AUoE, les constructions ou installations à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs doivent être installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), ne sont autorisées qu'à condition que la hauteur de ces installations mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- ~~— Dans le secteur 1AUoE, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes:~~
 - ~~• l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone~~
 - ~~• la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,~~
 - ~~• la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².~~

2- Dans les zones ~~1AUoE~~ et 2AUoE, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

- ⇒ La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée, et,
- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones ~~1AUoE~~ et 2AUoE, et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés,

3- Dans la zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et prévus par les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Beauregard, et par le présent règlement.

ARTICLE AUoE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

En outre dans le secteur 3AUoe surplombé par des lignes RTE, les hauteurs maximales devront être compatibles avec les distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AUoE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Clôtures :

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

~~Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.~~

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

[...]

ARTICLE AUoE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- ~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.~~
- 2- ~~Pour les autres constructions,~~ il est exigé :
 - Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
 - Pour les bureaux
 - au minimum 1 place pour ~~10m² de surface de plancher~~ sauf dans le secteur ~~3AUoE où le seuil est porté à 50 m2 de surface de plancher.~~
 - Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
 - au minimum 1 place pour ~~30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),~~ sauf dans le secteur ~~3AUoE où le seuil est porté à 100 m2 de surface de plancher.~~
 - Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
 - au minimum 1 place pour 200 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds ;
 - Pour les restaurants :
 - au minimum 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - Pour les hôtels :
 - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
 - Pour les salles de réunions
 - au minimum 1 place pour 10 sièges.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagés dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

> Modification du règlement de la zone UZ

La zone UZ est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques et des services.

Elle correspond à l'Ecoparc au parc d'activités Rovaltain.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UZ, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les constructions à usage agricole, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UZ 2,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UZ ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- ~~- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher des activités autorisées avec un maximum de 60m², et à condition que ces constructions à usage d'habitation soient intégrées dans les bâtiments d'activités,~~
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les constructions à destination d'activité de commerce (hors activités de restauration), dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 60 m², et à condition que les surfaces commerciales soient intégrées dans les bâtiments d'activités autorisés.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières, à condition qu'elles soient destinées à la recherche et/ou au développement relatif à la biomasse, ou qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au minimum de la limite des emprises publiques le long de la RD 101,
- 2 mètres au minimum de la limite des emprises publiques, le long des autres voies. **Pour l'application de ce recul de 2 m, les éléments en saillie sur façade prévus pour des motifs de confort des occupants (protection solaire, balcon,...) ou de préservation de la biodiversité (nichoirs,...) ou architecturaux, pourront ne pas être pris en compte et donc être autorisés dans la marge de recul jusqu'à l'alignement, à condition de ne pas nuire à la sécurité ni à l'aspect architectural global de la construction.**

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades principales des bâtiments devront être parallèles à l'axe des voies.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 6 mètres minimum.~~

Non réglementée.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense. ~~Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais – déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.~~

Clôtures

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.

[...]

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m² de surface plancher,

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m² de surface plancher,

~~Pour les établissements commerciaux :~~

~~Une aire de stationnement maximum par tranche de 30m² de surface plancher et une par tranche de 15 m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface plancher.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

~~Deux aires de stationnement maximum par logement.~~

Pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires maximum pour dix chambres et une aire et demie maximum pour 10 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. **Le nombre maximal de places sera calculé à l'arrondi inférieur.**

Dans la mesure où cette recommandation est compatible avec les impératifs de sécurité de l'activité, les aires de stationnement devront réalisées en fond de parcelle ou cœur d'îlot.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison d'une place minimum de stationnement cycle couverte et sécurisée pour ~~100 m²~~ **250 m²** de surface plancher.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

~~La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert. Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour postes de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation du terrain naturel.~~

~~La moitié (50%) de la surface des aires de stationnement réalisées à l'air libre et paysagères, telles que définies précédemment comptera dans le total des espaces verts de la parcelle.~~

Les terrains support des projets devront comporter au moins 20% d'espaces verts en pleine terre traités qualitativement avec des essences herbacées, arbustives et arborées. Le choix d'essences locales, rustiques et adaptées à un entretien limité, notamment en matière d'arrosage, est impératif.

La limitation de l'imperméabilisation des espaces de stationnement et de circulation sera recherchée de manière à préserver le caractère paysager du parc d'activités et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Les arbres existants et en bon état sanitaire seront conservés autant que possible ou être compensés.

Les aires de stationnement devront être plantées (régulièrement ou en bosquet) à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement ~~de deux arbres à faible développement de diamètre 10-12 au minimum pour 40 m² de surface minéralisée.~~

Pour les parcelles situées en limite de voie TER, ~~et en l'absence de plantations existantes à conserver, la mise en place de merlons est recommandée. sur lesquelles aucun merlon de protection n'existe, (Ils pourront être créés en utilisant~~ les terres végétales et les déblais occasionnés par le chantier) ~~seront repoussés en limite de parcelle de façon à créer un merlon.~~ Ces merlons seront plantés et ~~respectera les mêmes gabarits que les merlons existants sur les parcelles attenantes de manière à s'inscrire dans~~ assureront la continuité paysagère du site.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

3

MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT

3.1 Contexte, objectifs et motivations

3.1.1. Encadrer la création des accès en cas de division parcellaire :

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat de nombreuses divisions parcellaires sont réalisées en créant autant d'accès que de lots, sans que la configuration des terrains ne rende nécessaire cette multiplication des accès.

Cette situation aboutit à :

- à une succession d'accès sur les voies publiques qui peut générer des problèmes de sécurité ;
- à la consommation inutile d'espace quand des voies d'accès parallèles sont réalisées.

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB et UH) pour imposer la mutualisation des accès en cas de division parcellaire, sauf en cas de contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant et à condition que cette mutualisation permette de limiter la consommation foncière.

3.1.2. Ajout de prescriptions techniques concernant l'aspect extérieur des constructions :

L'article 11 des zones UA, UB, UE, UH, UL, AU, AUoH, A et N sera complété ou adapté afin :

- d'imposer que les volets roulants soient encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur. Cette disposition concerne essentiellement les rénovations de bâtiments existants afin d'éviter de dénaturer les façades par des éléments disgracieux en saillie.

L'article 11 des zones UB, UH, UL, AU, AUoH, A et N sera complété ou adapté afin :

- d'autoriser les panneaux solaires ou photovoltaïques suivant la même pente que le toit, sans forcément qu'ils soient intégrés au toit proprement-dit. Ainsi des panneaux directement superposés sur la toiture seront autorisés. En effet, les dispositifs totalement intégrés ne favorisent pas l'installation sur bâti existant, car ils nécessitent des travaux importants et génèrent souvent des problèmes d'étanchéité.

Par ailleurs, il convient d'adapter le règlement de la zone UA, dont l'article 1 interdit les capteurs solaires, ce qui n'est plus compatible avec les dispositions des articles L.111-16 et R.111-23 du code de l'urbanisme :

- L'article 1 de la zone UA sera donc modifié afin de supprimer l'interdiction des capteurs solaires et photovoltaïques.

- L'article 11 de la zone UA sera complété pour préciser que les capteurs solaires et photovoltaïques ne pourront être installés que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, afin de préserver l'unité et le caractère des toitures du centre ancien.

3.1.3. Intégration des dispositions de la Loi ELAN au règlement de la zone A :

> En zone A, suite aux dispositions de la Loi ELAN, le code de l'urbanisme permet désormais d'autoriser :

- les constructions et installations nécessaires aux CUMA¹.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article 2 du règlement de la zone A sera donc complété et, en ce qui concerne les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, il sera précisé que ces constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés, comme pour les autres constructions autorisées dans la zone A.

> Ces dispositions ajoutées par la Loi Elan restreignent les constructions situées dans le prolongement de l'activité agricole à celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Par conséquent, ne peuvent pas être autorisés de manière générale dans la zone A : les gîtes ruraux, camping ou autres activités agro-touristiques.

Or le règlement actuel de la zone A autorise :

- l'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole ;

- les locaux destinés à des activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole (tables d'hôtes, gîtes ruraux,...) par aménagement ou extension limitée de l'existant, à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des principaux bâtiments de l'exploitation, qu'ils ne constituent pas l'activité principale mais secondaire de l'exploitation agricole, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 150 m² ;

Par conséquent, ces 2 alinéas seront supprimés du règlement de la zone A.

3.1.4. Préciser les destinations autorisées dans le cadre du changement de destination en zone A et N :

Dans le PLU sont repérés des bâtiments en zone A et N afin d'autoriser leur changement de destination, au titre de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Le règlement des zones A et N précise qu'est autorisé leur changement de destination à des fins d'habitations. Il est prévu de compléter cette mention en autorisant explicitement leur changement de destination à des fins d'hébergement touristique (gîtes ou chambres d'hôtes).

En effet, le territoire manque d'offre en matière d'hébergement touristique et Châteauneuf-sur-Isère est un lieu de passage entre la vallée du Rhône et la vallée de l'Isère particulièrement concerné avec la présence de la vélo-route de la vallée de l'Isère notamment.

L'article 2 du règlement des zones A et N sera donc complété dans ce sens.

¹ CUMA : Coopérative d'utilisation du matériel agricole

3.1.5. Remplacer les pastilles de recul du règlement graphique par des mentions dans le règlement écrit :

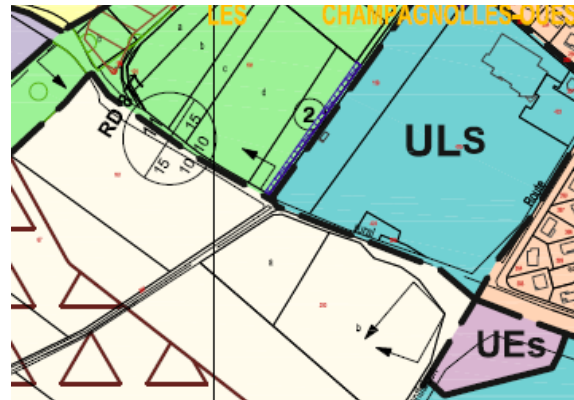
Des « pastilles de recul » sur le règlement graphique fixent les reculs imposés aux constructions vis-à-vis :

- des voies départementales en zones agricoles et naturelles ;
- des voies à grande circulation (A7 et RN7) au titre de la Loi Barnier qui s'applique en dehors des secteurs déjà urbanisés.

En outre, une zone UHa et une zone UL sont également concernées par l'application des marges de recul du règlement graphique le long de la RD 101 pour la zone UHa et de la RD 877 pour la zone UL.

Ces pastilles de recul et surtout leurs limites d'application sont parfois peu lisibles et/ou mal positionnées, ce qui entraîne des difficultés d'application. Afin d'éviter ces difficultés liées à la représentation graphique de ces reculs, il est proposé d'inscrire ces reculs dans le règlement écrit des zones concernées : zones UHa, UL, A et N et de supprimer les pastilles du règlement graphique.

Exemple de pastille de recul et ses limites d'application dans le règlement graphique :



3.2 Modification du PLU

3.2.1. Modification du règlement écrit

> Modification de l'article 3 du règlement des zones UA, UB et UH concernant les accès

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques, notamment vis-à-vis des pistes cyclables, et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. **En cas de division parcellaire, la mutualisation de l'accès sera recherchée pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant et à condition que cette mutualisation permette de limiter la consommation foncière.**

3.2. Voirie :

[...]

ARTICLE UB 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division parcellaire, la mutualisation de l'accès sera recherchée pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant et à condition que cette mutualisation permette de limiter la consommation foncière.

3.2. Voirie :

[...]

ARTICLE UH 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long de la RN7 et le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division parcellaire, la mutualisation de l'accès sera recherchée pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant et à condition que cette mutualisation permette de limiter la consommation foncière.

3.2. Voirie :

[...]

> Modification de l'article 1 du règlement de la zone UA concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, y compris dans les secteurs UAb et UAc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel, ou d'artisanat autres que celles destinées à l'artisanat d'art
- Les constructions à usage d'entrepôts non liés à une activité commerciale attenante
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les aires de dépôts ou de stockage,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services, le long de l'avenue de Valence (RD67),
- Le changement de destination des garages existants à la date d'approbation de la révision du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants et sous réserve des conditions définies à l'article UA2

~~— Les capteurs solaires et photovoltaïques ;~~

- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

> Modification de l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UE, UH, UL, AU, AUoH, A et N concernant les volets roulants et les panneaux solaires ou photovoltaïques

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le secteur UAc. Les toitures terrasses devront assurer l'intégration architecturale des éléments techniques (sorties et souches diverses, panneaux solaires, climatiseurs, ...)

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront un ou plusieurs rangs de génoises. Cette obligation ne s'applique pas dans les secteurs UAb et UAc.

Les éléments de toiture (verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires en toiture ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

[...]

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...). Est interdit, sauf en secteur UEs, l'aspect brillant des bardages métalliques.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

[...]

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE AUoH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Aspect des toitures

[...]

Capteurs solaires :

~~Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture.~~

~~En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.~~ **Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.**

[...]

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Aspect des toitures

[...]

Capteurs solaires :

~~Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture.~~

~~En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.~~ **Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.**

[...]

> Modification de l'article 2 du règlement de la zone A

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans la zone A (en dehors du secteur AP), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, installations liées au transport de voyageurs...) non destinées à l'accueil de personnes, et à l'exception des installations photovoltaïques au sol, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :

⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :

- liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
- et limitées à 250 m² de surface totale, extensions comprises.

La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural.

- Le changement de destination à des fins d'habitation ou d'hébergement touristique, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

~~—L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole ;~~

~~—Les locaux exclusivement destinés à la vente des produits de la ferme à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des bâtiments de l'exploitation, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 50 m² ;~~

~~—Les locaux destinés à des activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole (tables d'hôtes, gîtes ruraux,...) par aménagement ou extension limitée de l'existant, à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des principaux bâtiments de l'exploitation, qu'ils ne constituent pas l'activité~~

~~principale mais secondaire de l'exploitation agricole, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 150 m²;~~

- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

2- Dans la zone A, y compris le secteur AP sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface totale (existant + extension). L'extension doit être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
- Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
- La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
- Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Le changement de destination à des fins d'habitation **ou d'hébergement touristique**, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

3- Dans le secteur Ae, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif ou d'activité économique, ainsi que : les annexes techniques détachées des bâtiments existants dans la limite de 50 m² de surface totale.

4- Dans le secteur Ac, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- Les terrains de camping, dans la limite de 25 emplacements au total et sous réserve que :

- les emplacements soient uniquement destinés à l'accueil de tentes et caravanes. Les HLL (habitations légères de loisirs) sont interdites.

- les espaces destinés à l'hébergement proprement dit (c'est-à-dire les aires d'implantation des tentes et caravanes) soient implantés avec un recul d'au moins 50 m vis-à-vis des cultures exploitées par des tiers.

- les haies présentes sur le site en périphérie nord et ouest soient maintenues ou replantées afin d'assurer l'intégration paysagère.

> Modification de l'article 2 du règlement de la zone N

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, doivent vérifier les conditions les conditions énoncées ci-après :

[...]

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et Ns, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à destination d'activités forestière, ne sont autorisées qu'à condition que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux, des perspectives paysagères et que toutes dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
 - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale des habitations existantes de plus de 40m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface totale (existant + extension). L'extension doit être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. *La surface totale étant la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
 - Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
 - La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
 - Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Le changement de destination à des fins d'habitation **ou d'hébergement touristique**, d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

[...]

> Modification de l'article 6 du règlement des zones UH, UL, A et N suite à la suppression des pastilles de recul

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée :

- **Dans les secteurs UHa et UHc :** une façade au moins des constructions, édifiée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement. Un recul minimum d'1 mètre est toutefois imposé aux bassins des piscines et aux autres constructions lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

Toutefois, le long de la RD 101, les habitations doivent respecter un recul minimum de 25 m de l'axe de la RD 101 et les autres constructions un recul minimum de 15 m de l'axe de la RD 101.

- **Dans le secteur UHb :**

Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

[...]

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long de la RD 877, les habitations doivent respecter un recul minimum de 15 m de l'axe de la RD 877 et les autres constructions un recul minimum de 10 m de l'axe de la RD 877.

[...]

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.~~

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

Voies	Constructions concernées	Reculs minimum
A7 et N532	Toutes	100 m de l'axe
N7	Toutes	75 m de l'axe
D 67 et D 101	Habitations	25 m de l'axe
	Autres construction	15 m de l'axe
D 143, D 196 et D 877	Habitations	15 m de l'axe
	Autres construction	10m de l'axe
Autres voies ouvertes à la circulation publique	Toutes	5 m de l'alignement actuel ou futur

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique, sauf le long de la RD 2532 N où ce recul minimum est porté à 12 m.~~

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

Voies	Constructions concernées	Reculs minimum
A7 et N532	Toutes	100 m de l'axe
N7	Toutes	75 m de l'axe
D 67 et D 101	Habitations	25 m de l'axe
	Autres construction	15 m de l'axe
D 143, D 196 et D 877	Habitations	15 m de l'axe
	Autres construction	10m de l'axe
D 2532N	Toutes	12 m de l'alignement actuel ou futur
Autres voies ouvertes à la circulation publique	Toutes	5 m de l'alignement actuel ou futur

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...), ainsi que dans le cadre de concessions hydroélectriques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

3.2.2. Modification du règlement graphique

Toutes les pastilles de recul et les flèches marquant leurs limites d'application sont supprimées du règlement graphique ainsi que la légende associée :



4

INTEGRATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE ULS EN ZONE 1AUOH ET ADAPTATIONS DE L'OAP N°2

4.1 Contexte, objectifs et motivations

4.1.1. Une nécessité pour répondre aux objectifs du plan triennal :

Dans le cadre de ses obligations SRU la commune de Châteauneuf-sur-Isère est soumise à un plan triennal de réalisation de logements sociaux.

Or, à ce jour, les capacités d'urbanisation du PLU de 2011 sont quasiment toutes exploitées.

> Les zones à urbaniser à vocation d'habitat constructibles sont, soit déjà urbanisées, soit bénéficient de permis d'aménager et leur urbanisation est programmée à très court terme :

- Zones 1AUoh de Michaud et 2AUoh de la Vanelle (hors plan ci-dessous) : urbanisation terminée.

- Zone 1AUoh du stade : urbanisation quasiment terminée (livraison des logements en 2021).

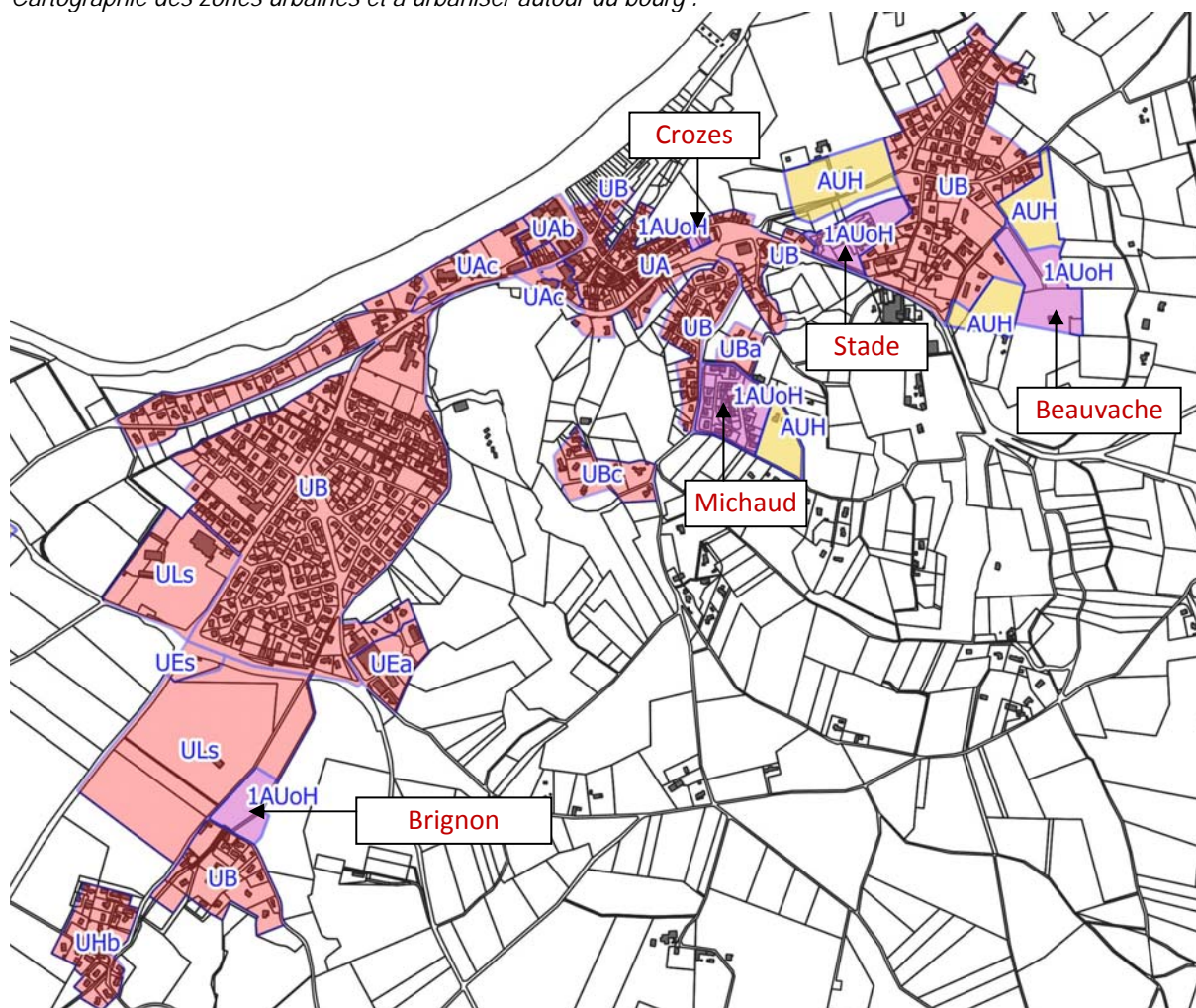
- Zones 1AUoh quartier Beauvache et Brignon : permis d'aménager accordé sur chacune de ces zones, respectivement pour 26 logements (dont 30% de logements sociaux) et 48 logements (dont 68% de logements sociaux). Livraison des logements en 2022 et 2023.

- Zone 1AUoh de Crozes sur laquelle sont prévus 15 logements collectifs (en locatif social) : une procédure de DUP est en cours, qui retarde donc la mise en œuvre du projet.

> Les zones urbaines à vocation d'habitat ne disposent plus de capacité permettant d'envisager des opérations significatives.

> Les zones à urbaniser fermées (AUH) ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation par modification du PLU (ayant été délimitées depuis plus de 9 ans).

Cartographie des zones urbaines et à urbaniser autour du bourg :



La révision du PLU qui vient d'être prescrite entrera en vigueur au plus tôt mi-2024. Or, pour répondre aux objectifs du prochain plan triennal, il est nécessaire de programmer de nouvelles opérations de logements qui pourront être livrés pour la période 2023-2024.

Il est donc proposé d'utiliser une petite partie de la vaste zone ULS, aujourd'hui réservée aux équipements collectifs, à des fins d'habitat, ce qui permettra à la commune de programmer des logements avant cette échéance et ainsi remplir ses obligations SRU.

4.1.2. Intégration d'une partie de la zone ULS en zone 1AUoH « Les Tripières » :

La zone ULS est la zone urbaine réservée à des équipements collectifs et à des installations de sports et loisirs. Elle est située en continuité sud du bourg : une partie au nord de la RD67 et l'autre partie, plus vaste, au sud.

Il est proposé de reclasser le secteur délimité par le chemin de Brignon au Nord-Est de la zone ULS en zone 1AUoH (qui sera dénommé « Les tripières »), afin d'y permettre la réalisation d'une opération d'habitat, dans la continuité du quartier d'habitat en projet au sud dans la zone 1AUoH existante au Nord du hameau de Brignon.

Tous les réseaux nécessaires sont présents le long du chemin de Brignon.



L'urbanisation d'une partie de la zone ULS pour l'habitat permettra à la commune de répondre à ses obligations en matière de loi SRU, en attendant la mise en œuvre de la révision du PLU qui vient d'être prescrite.

Sur ce nouveau secteur 1AUOH (dit des Tripières) de 1,4 ha environ, sont prévus :

- un espace de stationnement qui sera aménagé prochainement sur 1500 m² et qui servira à la fois pour le complexe sportif et pour le quartier d'habitat en projet au sud dont 35% sont des logements collectifs ou intermédiaires.
- un programme de 40 logements minimum, comprenant essentiellement des logements sociaux de type collectif et intermédiaire.

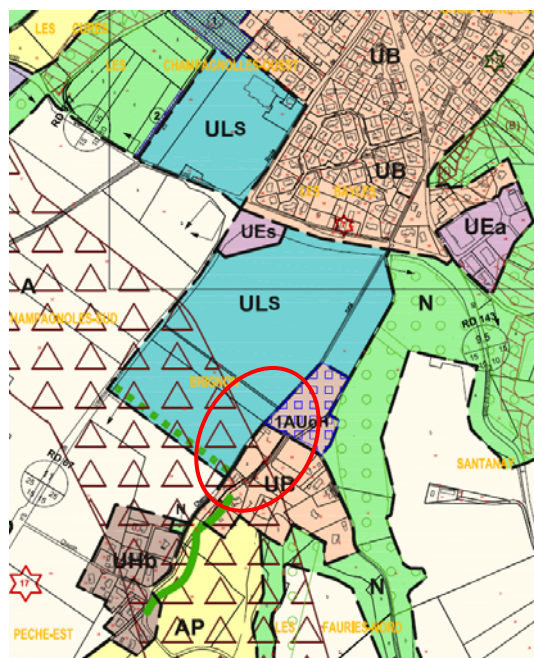
Il est à noter que la partie sud de ce secteur est concerné par une ligne électrique THT : aucune construction à usage d'habitation ne sera implantée sous cette ligne. Y sont prévus, l'espace de stationnement mentionné au-dessus, ainsi qu'un espace vert public.

Pour permettre cette opération, le PLU devra évoluer sur les points suivants :

- > Modification du règlement graphique (plan de zonage) afin d'intégrer une partie de la zone ULS en zone 1AUOH. Une servitude imposant un minimum de 60% de logements sociaux sera en outre délimitée sur cette zone.
- > Modification de l'orientation d'aménagement n°2 pour tenir compte de cette évolution et préciser le programme attendu.
- > Modification du règlement de la zone AUOH afin de prendre en compte ce nouveau secteur.

4.1.3. Autre adaptation de l'orientation d'aménagement n°2, concernant le tracé de la liaison douce

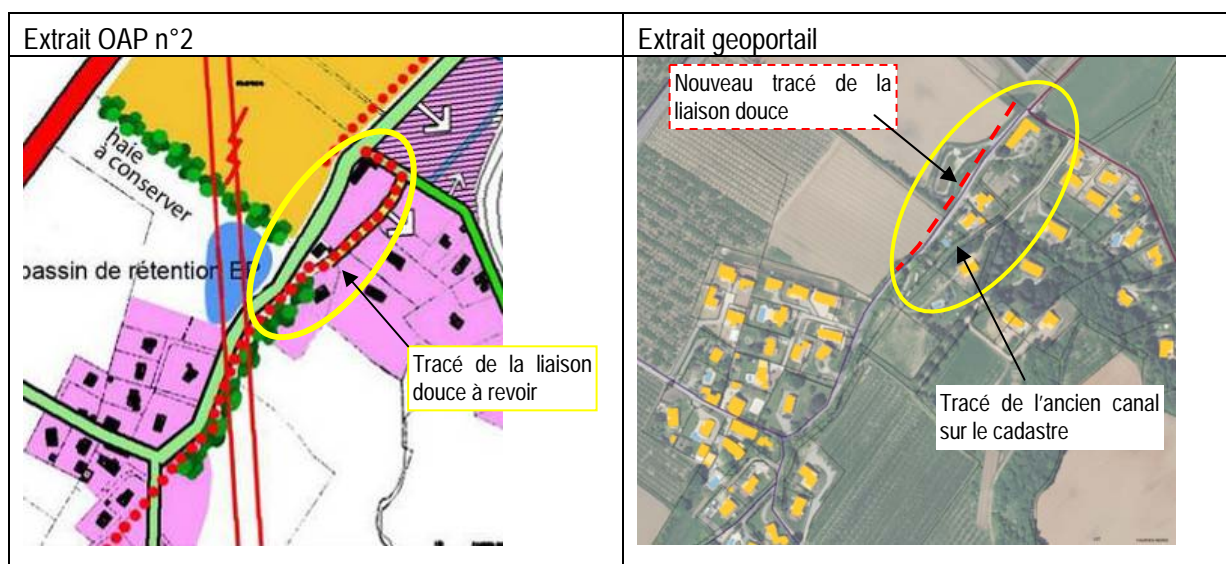
Il s'agit de rectifier ponctuellement le tracé de la liaison douce définie au niveau de la zone UB de Brignon dans l'orientation d'aménagement n°2.



Extrait plan de zonage actuel secteur Brignon.

Les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement s'accompagnent en effet d'un schéma qui définit une circulation douce (pointillés rouge).

Une partie du tracé de cette circulation douce pose problème au niveau de la zone UB de Brignon. En effet, cette liaison est positionnée en partie sur un ancien petit canal qui apparaît au cadastre mais qui n'existe plus depuis longtemps et qui ne correspond donc à aucune réalité sur le terrain.

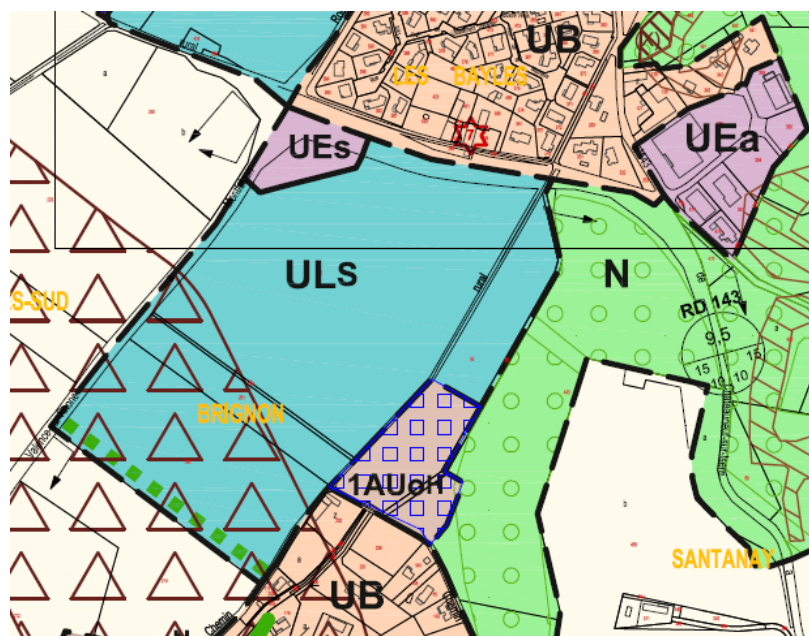


Il est donc proposé de modifier le tracé de la liaison douce en la calant le long du chemin de Brignon (voie communale).

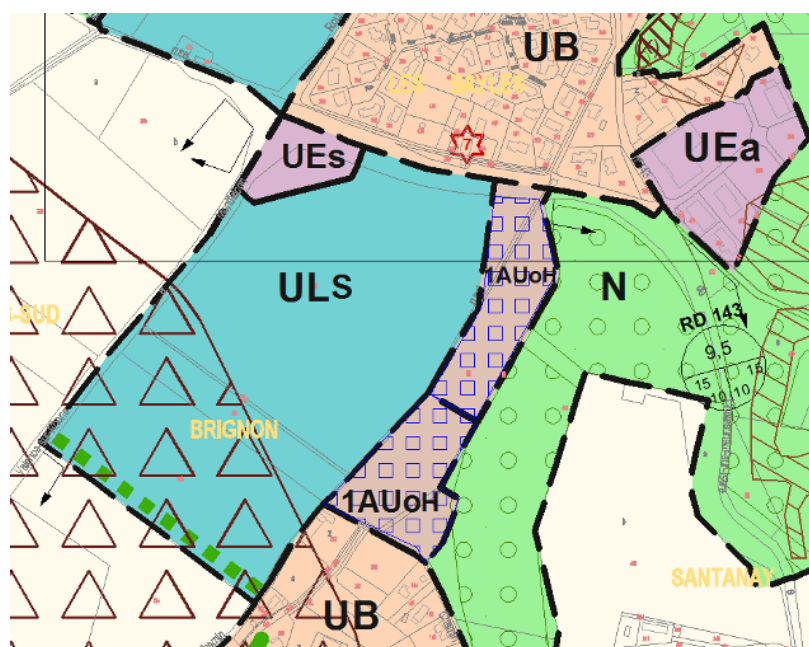
4.2 Modification du PLU

4.2.1. Modification du règlement graphique

Extrait zonage actuel - Planche 4.1 Ouest - Sud-ouest du bourg



Extrait zonage modifié- Planche 4.1 Ouest - Sud-ouest du bourg



Servitude "logement" au titre
du R 123-12-f
60% de logements sociaux

4.2.2. Modification des orientations d'aménagement

Modification de l'orientation d'aménagement n°2 afin de prendre en compte les modifications liées à l'intégration d'une partie de la zone ULs en secteur 1AUoh et d'autre part rectifier le tracé de la liaison douce au niveau de la zone UB.

Orientation n° 2 : Champagnolles - Brignon - Les Tripières

Secteur à vocation mixte : activité économique, sports - loisir, habitat.

Surface (environs)	26 Ha
Vocation	Sport - loisir, Economie, Habitat
Programme	Zone d'accueil économique, zone sportive, Habitat diversifié (dont habitat locatif social)
Zonage	UB, UHb, US, 1AUoE, 1AUoH
Logements : . entre 30 et 35 logements prévus à Brignon et environ 40 logements prévus dans la zone 1AUoh de Tripières . 60 % de logements sociaux, et 60% de petits logements T2 et T3 à Brignon (secteur habitat dense)	



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Prendre en considération les contraintes liées à la présence des lignes à haute et moyenne tensions :
 - préférer des espaces non construits : agricoles, naturels, paysagers... au droit des lignes,
 - **prendre en compte les distances réglementaires à respecter entre les lignes électriques et les constructions.**
 - ~~limiter l'urbanisation à une distance d'au moins 100 mètres des fils électriques;~~
- Qualifier cette entrée de ville par un parti d'aménagement s'appuyant sur le patrimoine paysager de la commune, et soignant les perspectives visuelles, même lointaines,
- S'appuyer sur les caractéristiques paysagères du site,
- Concilier le développement conjoint d'un complexe sportif de grande échelle et d'un secteur d'habitat,
- Conforter la trame paysagère en créant une bande boisée de transition entre la zone d'activité et le complexe sportif,
- Aménager des espaces de transition entre les fonctions : parkings ombragés, aires de détente,
- Traiter les franges urbaines contigües aux espaces agricoles par des bandes boisées, haies, alignements d'arbres..., implantés en secteur constructible, sur les espaces privés ou publics.
- Créer du lien entre ces entités urbaines par le biais de cheminements piétons les reliant entre eux et reliant le centre de l'agglomération : centre bourg et quartiers pavillonnaires, en maillage avec la voie verte,
- S'inscrire dans la continuité urbaine du hameau de Brignon.

Champagnolles

Les espaces situés sous les lignes électriques et leurs supports sont laissés libres de construction :

- espace laissé à l'usage agricole (non œdificandi),
- sauf terrains réservés à la construction d'un nouveau cimetière et ses parkings attenants,

Création d'une zone d'accueil d'activités économiques : en deçà de la bande boisée, sur la terrasse inférieure de l'Isère ; Plus à l'Est, le secteur d'exploitation de carrière existant est étendu aux abords du chemin communal, de l'autre côté de la zone d'activité. Les secteurs d'ancienne exploitation au Nord, seront reconvertis en zone de loisir : étangs, nature, etc...

Brignon - Les Tripières :

- Aménagement d'un complexe sportif et de ses abords :

Le complexe sportif est en cours de réalisation ; il sera prolongé au Nord et à l'Est par une zone tampon : parkings, aires aménagées ~~et un secteur au Nord Est de construction d'équipements sportifs et de loisirs.~~

- Implantation d'habitat :

. Créer un petit secteur d'habitat dense à l'écart des lignes électriques, en pied de la colline et au contact de l'ancien hameau de Brignon au Sud. Constructibilité en continuité du hameau en deçà de la limite naturelle matérialisée par un chemin rural est-ouest. Le parti urbain et architectural devra soigner la perspective lointaine depuis le RD 67 et donner l'image d'un hameau compact. Par ailleurs, les conditions climatiques favorables du secteur (exposition et situation à l'abri du co-teau) conduiront à proposer une architecture exigeante en termes de performances énergétiques et environnementales.

. **Plus au Nord (Les Tripières), créer un petit secteur d'habitat dense en pied de colline, le long du chemin de Brignon entre la zone urbanisée du bourg et le secteur d'habitat précédent au nord du hameau de Brignon. Voir au-dessous le schéma concernant ce secteur.**

. Plus au Sud, la constructibilité est réduite, et a pour objectif de :

- 'boucler' l'urbanisation diffuse, en dent creuse et en extension limitée, du secteur plus au Sud,
- et conserver ou aménager la bande boisée, haies, alignements d'arbres le long du chemin rural de desserte.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Dans ~~la~~ **les zones 1AU0H** de Brignon **et des Tripières** un minimum de 60 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

~~Un minimum de 60 % des logements collectifs réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement et de constructions de la zone 1AU0H de Brignon sera constitué par des petits logements de type T2 à T3.~~

Brignon :

Sur le secteur dense- :

- 30 à 35 logements à court terme.
- R+1 minimum (densité moyenne : 300 m²/logement.);
- Imposition de performances énergétiques et environnementales renforcées selon l'article L 122-3-5, 14° Grenelle 2.

Les Tripières :

- 40 logements minimum.
- R+1 minimum (densité moyenne : 300 m²/logement.);

Schéma actuel de l'orientation d'aménagement n°2 :

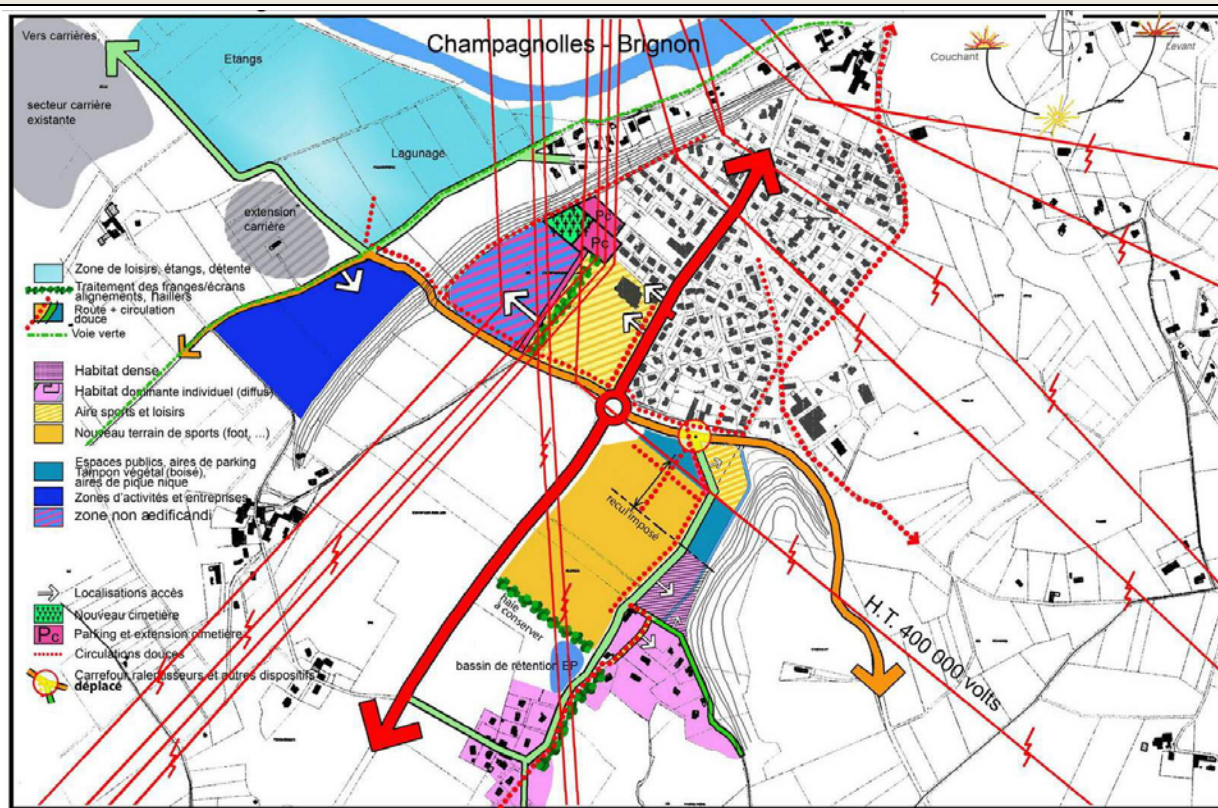
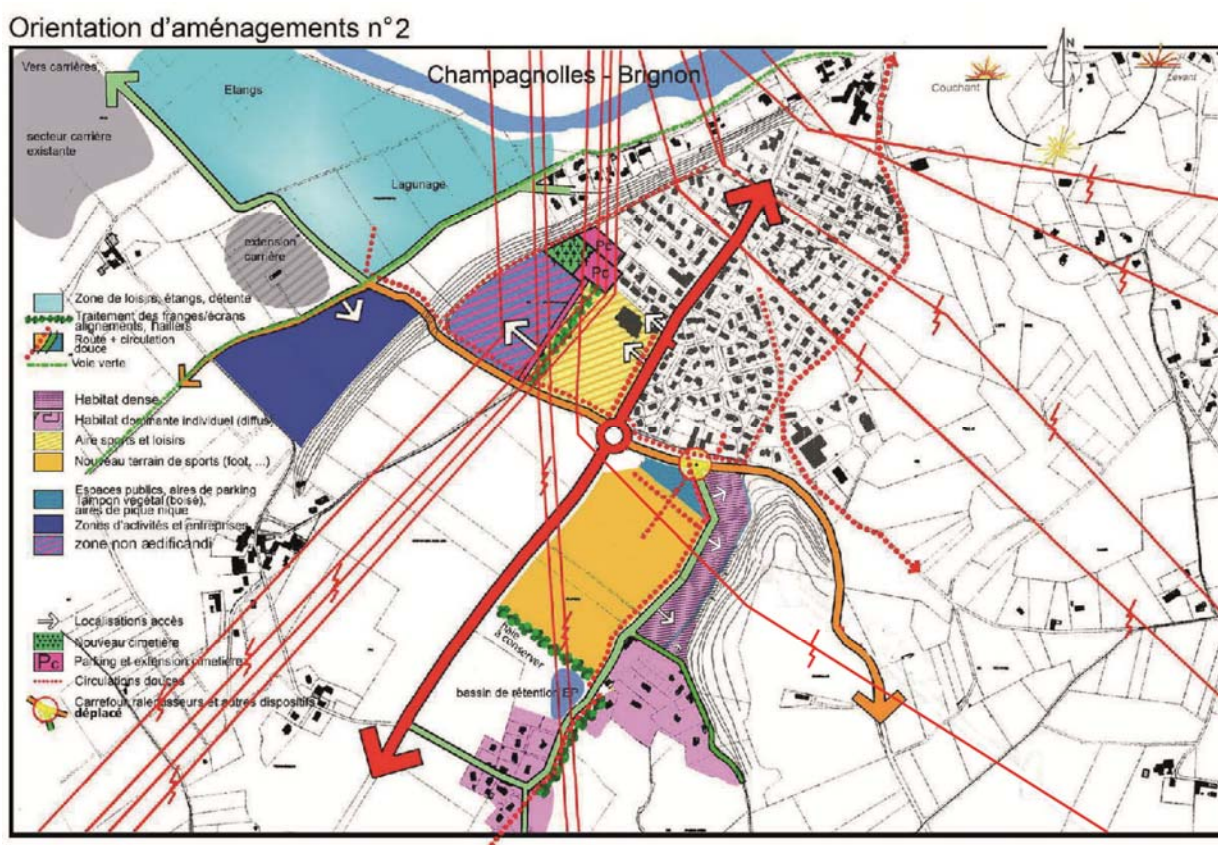
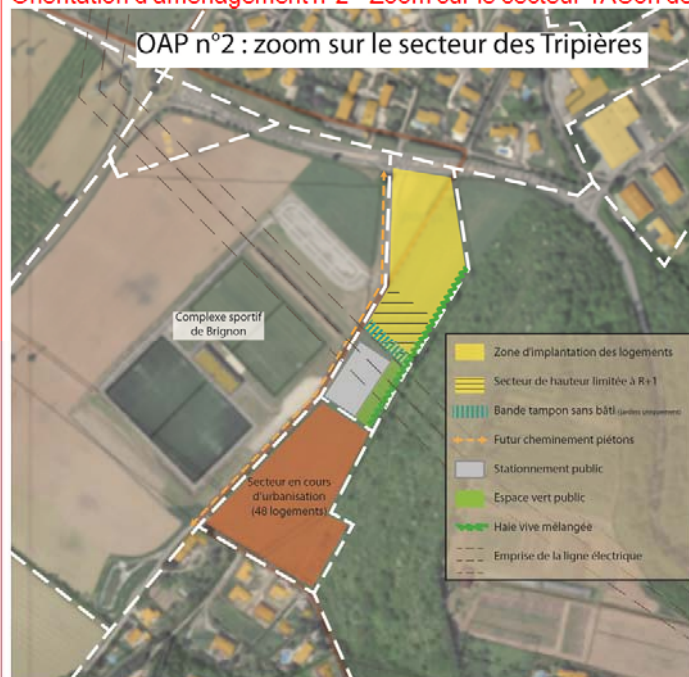


Schéma modifié de l'orientation d'aménagement n°2 :



Orientation d'aménagement n°2 - Zoom sur le secteur 1AUoh des Tripières



4.2.3. Modification du règlement écrit

> Modification du règlement de la zone AUoH

ZONE AUoH

La zone AUoH est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone **1AUoH** de la rue des Crozes,
- La zone **1AUoH** de la rue des Monts du Matin (site terrain de football),
- La zone **1AUoH** au quartier Beauvache,
- La zone **1AUoH** de Michaud
- La zone **1AUoH** de Brignon
- La zone **1AUoH des Tripières**
- La zone **2AUoH** de La Vanelle
- La zone **1AUoHB** de la rue du Port (quartier Salle des Fêtes) à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et de services d'intérêt collectif.

La zone AUoH comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » définies sur chacun de ces quartiers (Pièce « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »).

Les zones 1AUoH peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

[...]

ARTICLE AUoH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2 - Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique, un minimum de 30 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux, sauf pour les secteurs « Terrain de foot », « Brignon », « **Les Tripières** » et « Crozes » où ce minimum est porté à 60%.

ARTICLE AUoH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres sauf dans :

- la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin et la zone 1AUoHB de la rue du Port où cette hauteur limite est portée à 12 m ;
- la zone 1AUoH de Beauvache, la zone 1AUoH de Brignon **et des Tripières** et dans la zone 1AUoH rue des Crozes où cette hauteur limite est portée à 9m.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée implantée sur une au moins des limites séparatives.

[...]

5

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1 Sur la consommation foncière

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **incidence positive**. En effet, des assouplissements aux obligations en matière de stationnement sont prévus pour toutes les zones à vocation d'activités. Des assouplissements sont également prévus sur la zone d'activités de Rovaltain en ce qui concerne les reculs vis-à-vis des voies et entre deux constructions. La modification permettra enfin d'utiliser un ancien site industriel démoli afin d'y construire de nouveaux bâtiments à vocation d'activités. Toutes ces modifications vont dans le sens d'optimiser l'utilisation de terrains constructibles.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : la limitation des accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaine aura une **incidence positive**, en limitant la multiplication des accès qui sont consommateurs d'espace. Les autres points modifiés n'apportent aucun changement sur cette thématique.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : **aucune incidence**. La zone ULs est déjà une zone constructible d'une part et d'autre part la densité de logement minimale prévue est de 32 log/ha sur cette zone.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur la consommation foncière.

1.2 Sur l'agriculture

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **pas d'incidence, voire une incidence positive**. Les modifications apportées allant dans le sens d'une optimisation du foncier en zone d'activités, cela va dans le sens de la limitation de la consommation de nouveau foncier agricole.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : l'adaptation du règlement de la zone A pour intégrer les dispositions de la loi Elan aura une **incidence plutôt positive** sur l'agriculture dans la mesure où cela permettra de mieux répondre aux besoins des structures agricoles en autorisant les constructions à usage de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA. Les autres modifications du règlement ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences sur l'agriculture.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : le secteur concerné est en partie un terrain agricole, en partie une friche, mais il est déjà classé en zone constructible et appartient à la commune. La modification n'entraîne donc **pas d'incidence notable** sur l'agriculture par rapport à la situation actuelle de ce terrain.

Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur l'agriculture.

1.3 Sur les milieux naturels

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **pas d'incidence, voire une incidence positive**. Les modifications apportées allant dans le sens d'une optimisation du foncier en zone d'activités, cela va dans le sens de la limitation de la consommation d'espaces naturels. La modification

généralise la préconisation de clôtures permettant le passage de la petite faune dans toutes les zones d'activités, ce qui est favorable à la biodiversité.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : **aucune incidence** attendue sur les milieux naturels.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : le secteur concerné est en partie un terrain agricole, en partie une friche, en continuité de la zone urbaine du bourg et est situé en dehors de toute zone à enjeu écologique. En outre il est déjà classé en zone constructible. La modification n'entraîne donc pas d'incidence notable sur les milieux naturels par rapport à la situation actuelle de ce terrain.

Le projet de modification n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur les milieux naturels.

1.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur les eaux superficielles et souterraines par rapport au PLU actuel ;

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

1.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **incidence positive**. En effet, la modification vise à interdire l'habitat et le commerce de détail en zones d'activités. Les conséquences attendues sont :

- la limitation des conflits d'usage et nuisances entre habitat et activités et une transmission des entreprises facilitée.
- la préservation de l'attractivité commerciale des centres urbains.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : la limitation des accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaine aura une **incidence positive**, en limitant la multiplication des accès qui sont consommateurs d'espace et potentiellement générateurs de risques. Les autres points modifiés n'apportent aucun changement sur ces thématiques.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : le secteur concerné est déjà classé en zone constructible réservée aux équipements collectifs et aux installations de sports et loisirs. Sa mutation pour l'habitat est pertinente dans la mesure où ce secteur s'inscrit entre la zone urbaine du bourg au Nord et un futur quartier d'habitat au sud. D'autre part la zone ULs dispose de suffisamment de surface disponible pour répondre aux besoins communaux futurs en matière d'équipements collectifs et d'installations de sports et loisirs. Un cheminement piétons depuis le village desservira le quartier et les zones d'habitat plus au sud. En outre cette modification permettra à la commune de répondre à ses obligations SRU dans l'attente de la révision du PLU. Cette modification aura donc une **incidence neutre** sur ces thèmes.

Il faut noter que la modification ne remet pas en cause la prise en compte des risques dans le PLU.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

1.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **pas d'incidence**. Les modifications apportées ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur le patrimoine paysager et bâti.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : incidence positive car :

- la limitation des accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaine permettra d'éviter des successions d'accès peu esthétiques ;

- l'intégration des volets roulants dans la volumétrie de la construction permettra d'éviter des éléments disgracieux en saillie sur les façades ;

En ce qui concerne les capteurs solaires : en zone UA correspondant au centre ancien, ils ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

Les autres points modifiés n'apportent pas de changement significatif sur cette thématique.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : le secteur concerné s'inscrit entre la zone urbaine du bourg au Nord et un futur quartier d'habitat au sud, en pied de colline. Il est déjà classé en zone constructible réservée aux équipements collectifs et aux installations de sports et loisirs. Ce secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection du patrimoine. La modification n'entraîne donc **pas d'incidence notable** par rapport à la situation actuelle de ce terrain.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur le patrimoine paysager et bâti.

1.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel ;

Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notable sur l'air, le climat et l'énergie.

6

LES PIÈCES MODIFIÉES

5.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent les volets n° 2 et n°3 du présent dossier de modification :

1. **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
2. **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel.
3. **Orientations d'aménagement** : l'orientation n°2 est modifiée et sera donc à substituer aux orientations actuelles.

5.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification. Elles comprennent :

- 4.1 : planche Ouest
- 4.2 : planche Est
- 4.3 : planche Centre
- 4.4 : planche Zoom du centre.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**CHÂTEAUNEUF
-SUR-ISÈRE**
(26300)

Approbation : 16/12/2011
Modification 1 : 14/12/2012
Modification 2 : 13/07/2016
Modification 3 : 19/12/2016
Modification 4 : 10/07/2017
Modification 5 : 01/02/2019

Modification n° 5

1. Notice explicative

Dossier d'approbation



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.116

Jan
2019

Commune de

CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 5

DOSSIER D'APPROBATION

BORDEREAU des PIÈCES

1 – Notice explicative

2 – Pièce écrite modifiée : Orientations d'aménagement

3 – Pièce écrite modifiée : Règlement

4 – Pièces graphiques modifiées : Plans de Zonage 4-1, 4-2, 4-3 et 4-4

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MODIFICATIONS ZONES 1AUOH QUARTIER BEAUVACHE	3
3	OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE AUL LES ILES	11
4	CREATION D'UN STECAL POUR UN PROJET DE CAMPING	15
5	AJUSTEMENT LIMITE ZONES UB ET UEA QUARTIER NOGAT	21
6	ADAPTER LE REGLEMENT DES ZONES A ET N	23
7	METTRE A JOUR LES EMPLACEMENTS RESERVES	27
8	LES PIECES MODIFIEES	33

1

Le document d'urbanisme de la commune

La commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2011 et qui a déjà fait l'objet de quatre procédures de modification, le 14/12/2012, le 13/07/2016, le 19/12/2016 et le 10/07/2017.

Une cinquième procédure de modification de ce PLU est engagée, afin de :

- ✓ Modifier le règlement et les orientations d'aménagement des zones 1AUoh du quartier Beauvache,
- ✓ Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUL quartier Les Iles (au sud du lac d'Aiguille), d'une part en vue du projet d'extension du camping et d'autre part en vue de permettre l'implantation d'activités d'accueil touristique et de loisirs sur un secteur prochainement desservi par les réseaux,
- ✓ Délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A en vue de la création d'un camping dans le cadre de la diversification d'une exploitation agricole,
- ✓ Ajuster la limite entre zones UB et UEa quartier Nogat, pour intégrer un ancien bâtiment d'activité en zone UB,
- ✓ Procéder à un ajustement du règlement écrit, en ce qui concerne la surface à prendre en compte pour les évolutions des habitations en zone A et N,
- ✓ Mettre à jour les emplacements réservés.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

Modifications zones 1AUoh Quartier Beauvache

2.1 Contexte et objectifs

2.1.1. Le quartier Beauvache et le PLU actuel :

Le quartier Beauvache correspond à un secteur de collines à l'entrée Nord-Est du centre village. Une partie du quartier est déjà urbanisée sous forme d'habitat individuel de type pavillonnaire : elle est classée en zone UB du PLU.

Plusieurs extensions de l'urbanisation sont prévues au PLU en continuité de ce quartier :

- vers l'Est, sous la forme de deux zones 1AUoh (zones ouvertes à l'urbanisation sous condition d'opération d'ensemble) ;
- vers l'Ouest sous la forme d'une zone AUh (zone inconstructible dans l'attente des réseaux nécessaires) et d'une zone 1AUoh, qui correspond à l'ancien terrain de foot communal et aux courts de tennis ;



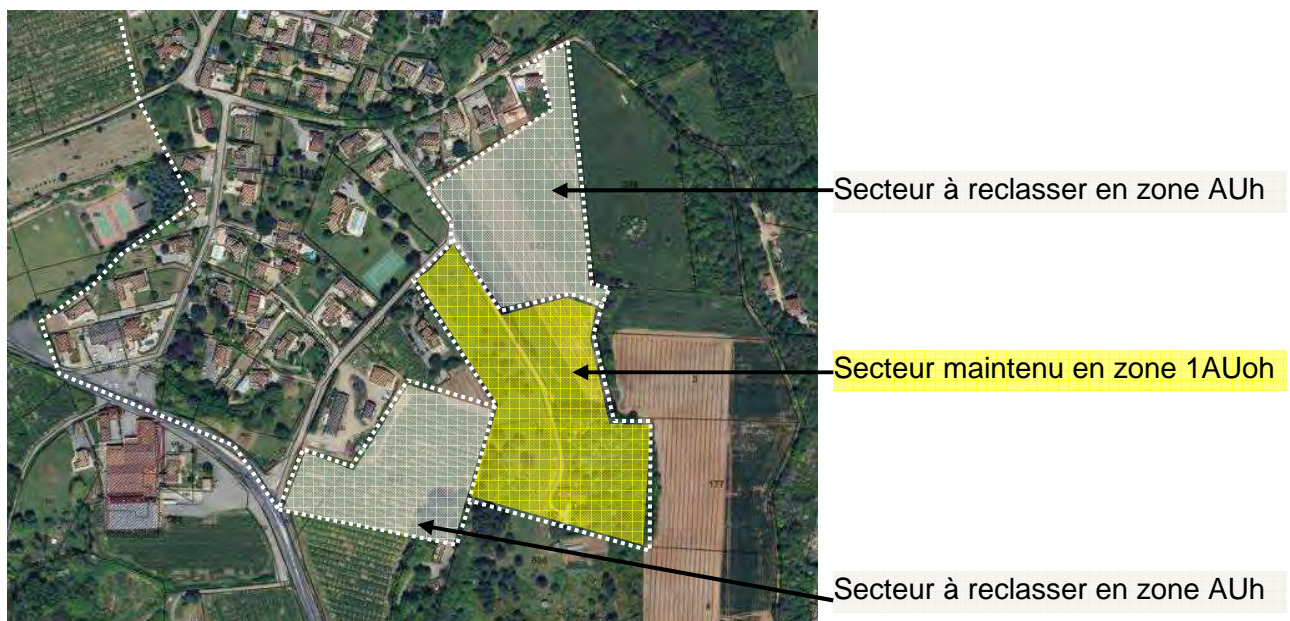
2.1.2. Les équipements publics et les projets d'urbanisation :

Le classement des 2 zones 1AUoh situées à l'Est du quartier est à revoir :

- pour tenir compte des projets d'aménagement à l'étude ;
- pour tenir compte du niveau des équipements publics à proximité de ces zones, notamment la desserte viaire et les équipements d'assainissement pluvial.

Le niveau actuel des équipements ne permet pas d'envisager la desserte de l'ensemble des deux zones 1AUoh Est, il est donc proposé :

- de reclasser une partie des zones 1AUoh Est en zones AUh, inconstructibles dans l'attente des équipements nécessaires,
- de conserver une seule zone 1AUoh qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour être urbanisée.



Les orientations d'aménagement concernant ce secteur devront également être adaptées pour tenir compte de ces changements et des aménagements internes finalement prévus après études.

Les attentes en matière d'habitat sur la zone, sont également ajustées pour accueillir de l'habitat diversifié : collectif ou intermédiaire et individuel pur ou groupé. Pour optimiser l'utilisation du foncier il est proposé que l'habitat collectif ou intermédiaire puisse atteindre des hauteurs permettant le R+2 et pas seulement du R+1.

Le règlement concernant les hauteurs maximum en zones 1AUoH doit donc être adapté : la hauteur maximale en zone 1AUoH de Beauvache sera portée de 6 m à 9 m, afin de permettre des constructions en R+2 au maximum.

2.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

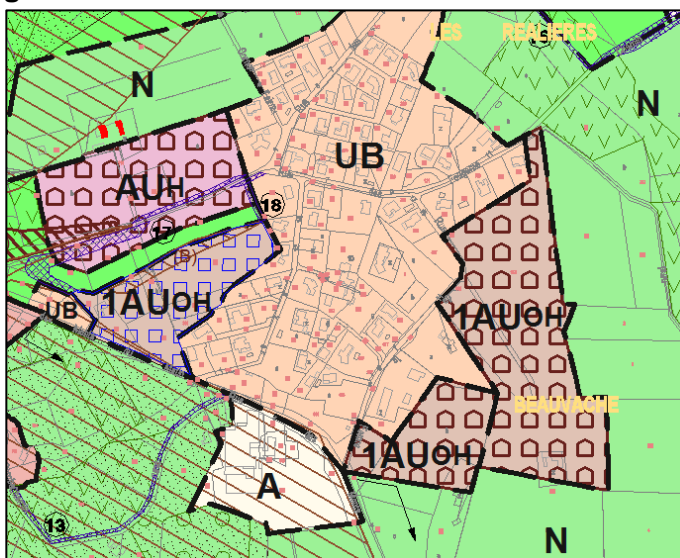
- > réduire la zone 1AUoh la plus à l'Est du quartier Beauvache en reclassant sa partie Nord en zone AUh ;
- > reclasser la zone 1AUoh au Sud-Ouest de la précédente en zone AUh ;
- > modifier les orientations d'aménagement n°1 pour les adapter à ces modifications du zonage et prendre en compte les aménagements finalement prévus.
- > corriger la description des zones dans le règlement des zones AU et AUoh pour tenir compte des modifications du zonage.
- > modifier l'article 10 du règlement de la zone 1AUoh pour porter la hauteur maximale dans le secteur de Beauvache à 9 m.

- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel

Secteur Beauvache

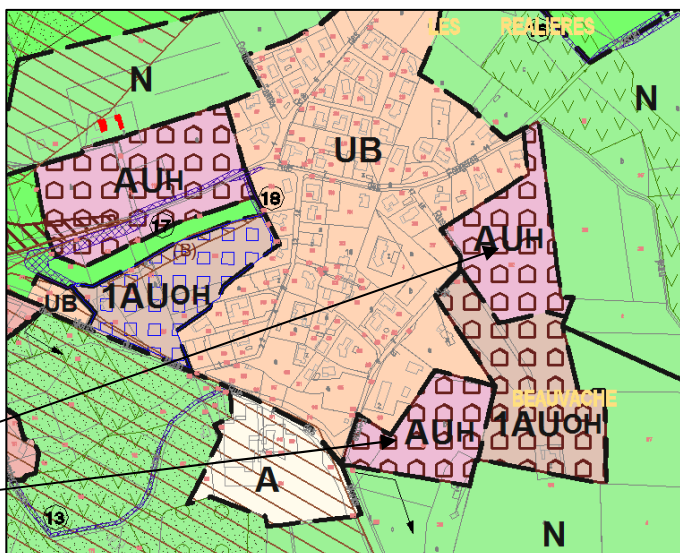
Plans Centre et Centre Village



PLU modifié

Secteur Beauvache

Plans Centre et Centre Village



Secteurs reclassés en zone AUh

• Modification des orientations d'aménagement :

L'orientation d'aménagement n°1 qui concerne « Les Ayes, Le terrain de foot, Les Réalières, Beauvache, Michaud » est modifiée pour :

- prendre en compte les modifications du zonage notamment dans la partie texte,
- adapter le schéma de principe selon les modifications du zonage et les études opérationnelles en cours.

> **Modifications apportées au texte de l'orientation n°1** (seuls les aliénas concernés sont mentionnés ici) :

PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : Les Ayes, Le terrain de foot, Les Réalières, Beauvache, Michaud

Dans les zones AUH des Ayes, de Beauvache et de Michaud, ainsi que dans les zones 1AUoH des Réalières, Michaud et Beauvache, un minimum de 30 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux. Dans la zone 1AUoH « Terrain de foot » un minimum de 60 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux. Un minimum de 60 % des logements collectifs réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement et de constructions de la zone 1AUoH « Terrain de foot » sera constitué par des petits logements de type T2 à T3. Un minimum de 30 % des logements réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement et de constructions de la zone AUH des Ayes sera constitué par des petits logements de type T3.

[...]

Beauvache :

- 70 à 75 logements en programme diversifié, dont 40 au maximum dans la zone 1AUoH : habitat collectif ou intermédiaire (R+1 à R+2 maximum) habitat intermédiaire et/ou collectif R à R+1 (colinéaire) en limite de l'urbanisation existante, densité moyenne : 600 m² foncier/logement ; et habitat diffus (individuel pur) en arrière de densité moyenne : 1000 m² foncier/logement, en contact avec l'espace agricole.

> **Modifications apportées au schéma de l'orientation n°1**

Schéma actuel

Orientation d'aménagement n° 1

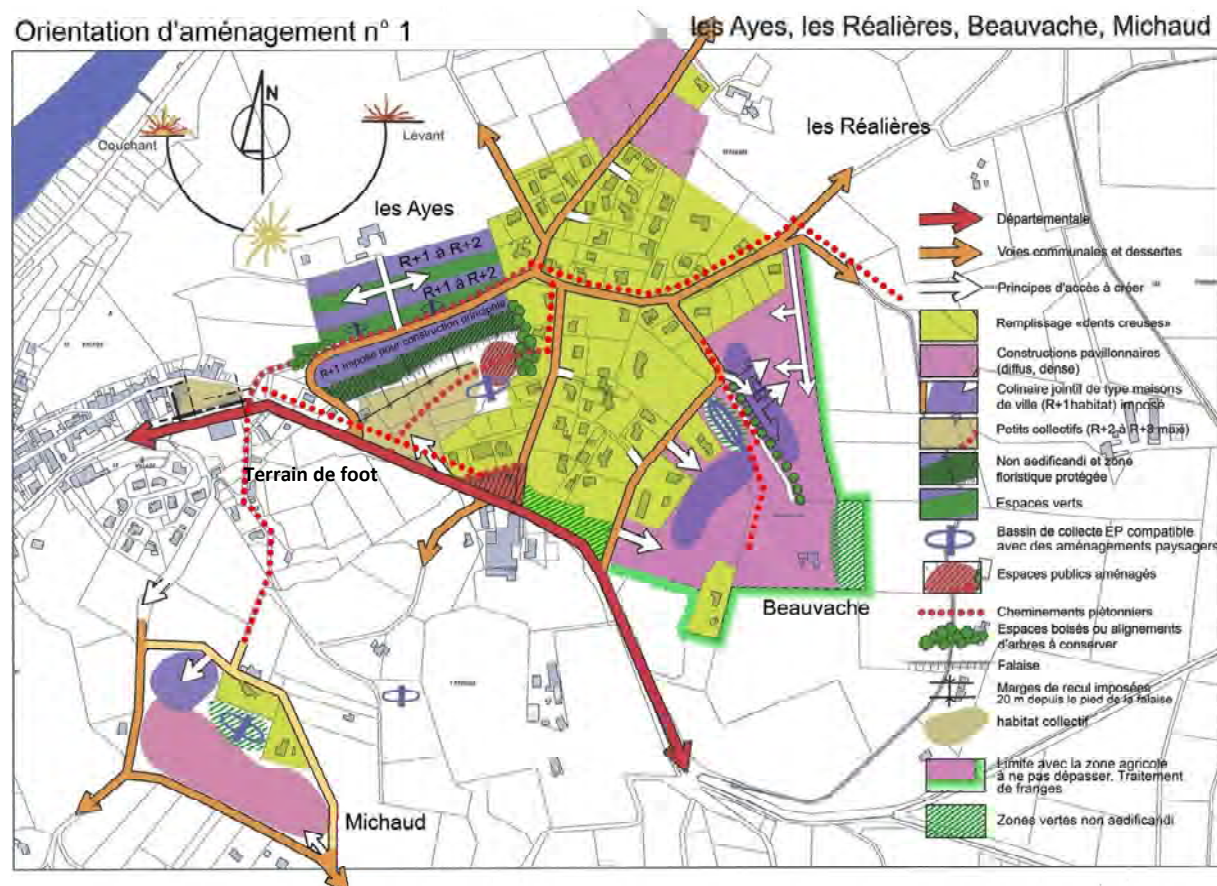
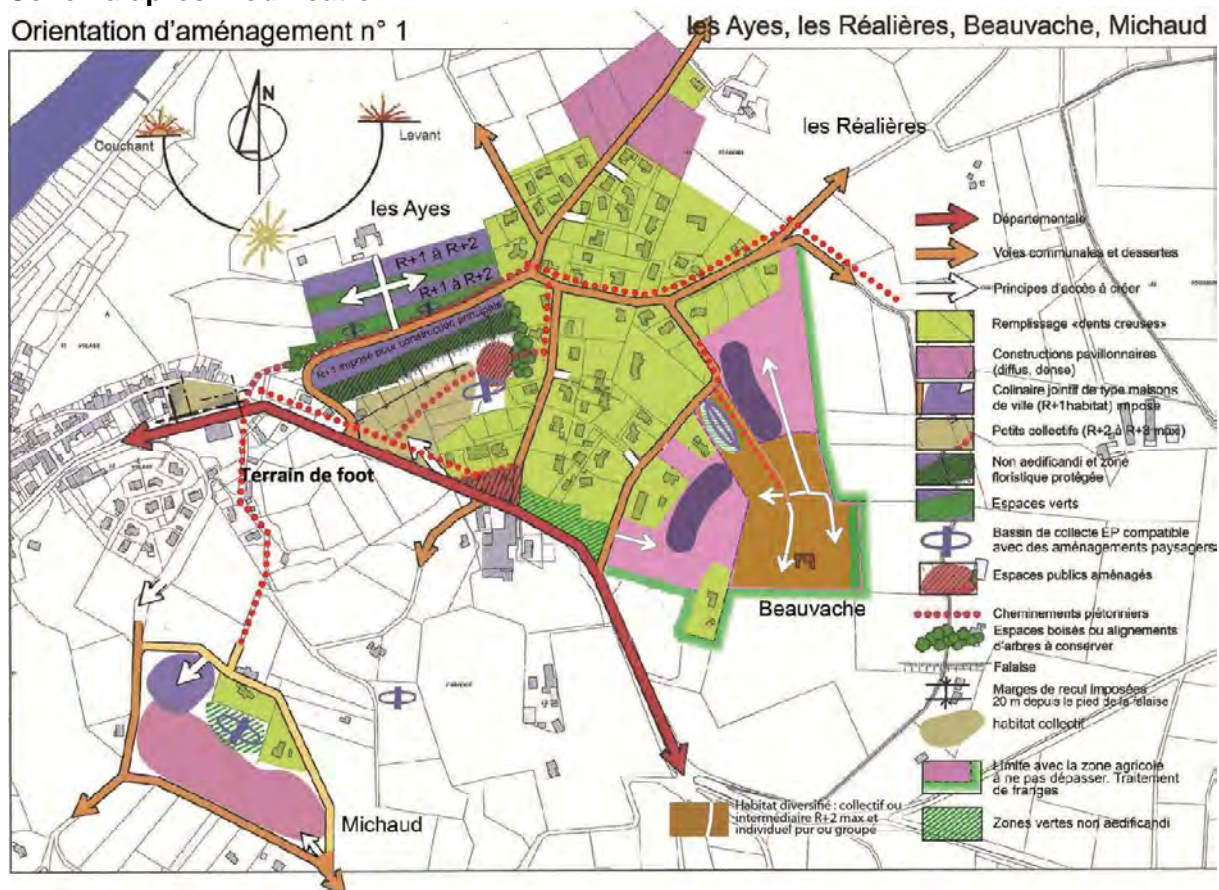


Schéma après modification :**Orientation d'aménagement n° 1**

- **Modification du règlement :**

> modifier la description des zones dans le règlement des zones AU et AUoh.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Description zone AU – rédaction actuelle :

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend :

- **Le secteur AUc** à vocation dominante d'activités économiques, et de services d'intérêt collectif
- **Le secteur AUE** à vocation dominante d'activités économiques, d'artisanat et de services
- **Le secteur AUH** à vocation dominante d'habitat,
- **Le secteur AUL** à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs
- **Le secteur AUM** à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques.

Elle comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Les secteurs AUH de Michaud et des Ayes font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques relatives à ces quartiers.

[...]

- Description zone AU – *rédaction modifiée* :

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend :

- **Le secteur AUc** à vocation dominante d'activités économiques, et de services d'intérêt collectif
- **Le secteur AUE** à vocation dominante d'activités économiques, d'artisanat et de services
- **Le secteur AUH** à vocation dominante d'habitat,
- **Le secteur AUL** à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs
- **Le secteur AUM** à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques.

Elle comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Les secteurs AUH de Beauvache, Michaud et des Ayes font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques relatives à ces quartiers.

[...]

- Description zone AUoh – rédaction actuelle :**ZONE AUOH**

La zone AUoH est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone..

Elle comprend :

- La zone **1AUoH** de la rue des Crozes,
- La zone **1AUoH** de la rue des Monts du Matin (site terrain de football),
- La zone **1AUoH** Ouest et la zone **1AUoH** Est au quartier Beauvache,
- La zone **1AUoH** de Michaud
- La zone **1AUoH** de Brignon
- La zone **2AUoH** de La Vanelle
- La zone **1AUoHB** de la rue du Port (quartier Salle des Fêtes) à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et de services d'intérêt collectif.

[...]

- Description zone AUoh – rédaction modifiée :**ZONE AUOH**

La zone AUoH est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone..

Elle comprend :

- La zone **1AUoH** de la rue des Crozes,
- La zone **1AUoH** de la rue des Monts du Matin (site terrain de football),
- La zone **1AUoH** ~~Ouest et la zone 1AUoH Est~~ au quartier Beauvache,
- La zone **1AUoH** de Michaud
- La zone **1AUoH** de Brignon
- La zone **2AUoH** de La Vanelle
- La zone **1AUoHB** de la rue du Port (quartier Salle des Fêtes) à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et de services d'intérêt collectif.

[...]

> modifier l'article 10 du règlement de la zone AUoh.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Article AUoh 10 – rédaction actuelle :**ARTICLE AUoh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres sauf dans :

- la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin et la zone 1AUoHB de la rue du Port où cette hauteur limite est portée à 12 m ;
- la zone 1AUoH de Brignon et dans la zone 1AUoH rue des Crozes où cette hauteur limite est portée à 9m.

[...]

- Article AUoh 10 – *rédaction modifiée* :**ARTICLE AUoh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres sauf dans :

- la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin et la zone 1AUoHB de la rue du Port où cette hauteur limite est portée à 12 m ;
- *la zone 1AUoH de Beauvache*, la zone 1AUoH de Brignon et dans la zone 1AUoH rue des Crozes où cette hauteur limite est portée à 9m.

[...]

3

Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUL Les Iles

3.1 Contexte et objectifs

3.1.1. Un site à vocation d'activités de tourisme et de loisirs :

Autour du Lac d'Aiguille, situé au bord de l'Isère, à l'Ouest du bourg, se sont développés des équipements et hébergements à vocation touristique et de loisirs :

- un palais des congrès (spectacles et événements) ;
- une résidence hôtelière ;
- une base de loisirs autour du lac ;
- un camping de 138 emplacements, situé au sud du quartier ;
- une structure d'hébergement touristique de type habitat insolite est en cours de réalisation à proximité.



Tous ces équipements, hébergements et installations sont classés en **zone UL** dans le PLU (zone urbaine à vocation d'activités de détente et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique).

En outre, une zone à urbaniser **AUL** est délimitée à l'Ouest du chemin des Communaux, entre la zone UL du Lac et la zone UL du camping au Sud. En effet, le PADD énonce l'objectif de « *conforter les activités touristiques existantes et développer les potentialités de la commune* », dont l'une des orientations est d'« *Affirmer le Lac d'Aiguille en tant que centralité touristique ; anticiper le développement touristique modéré autour de ce secteur (zone d'urbanisation future d'environ 25 ha)* ».

Cette zone à urbaniser **AUL** est inconstructible en l'état et elle nécessite une modification (ou une révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation.

3.1.2. Deux projets nécessitent l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUL :

> Le camping existant souhaite développer sa capacité d'accueil car il refuse aujourd'hui de nombreuses nuitées par manque de place. Il dispose de 138 emplacements (82 emplacements « nus » et 56 mobil-home) et des équipements liés à son activité : accueil, snack, aire de jeux aquatiques, piscine,

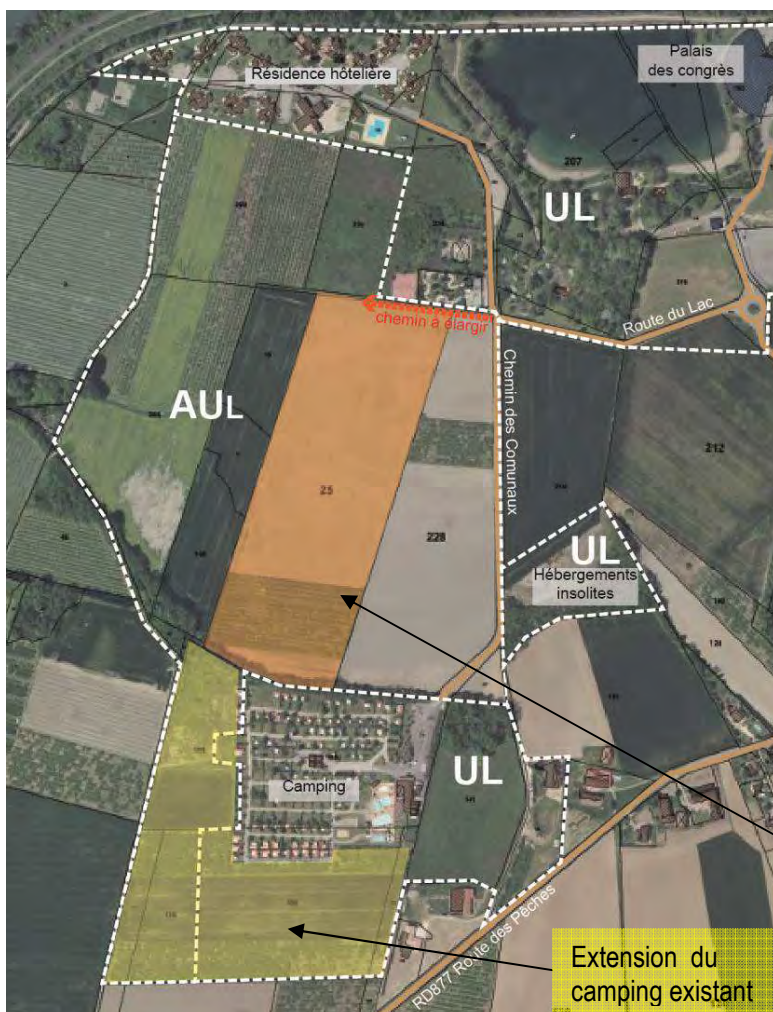
Le projet vise à augmenter de 162 emplacements la capacité du camping (pour la porter ainsi à 300 emplacements). Cette augmentation s'accompagnera du développement des installations de loisirs (piscine notamment) et de la capacité du dispositif d'assainissement non collectif existant ;

Ce projet d'extension concerne la totalité de la propriété foncière du camping qui comprend la parcelle sud de la zone UL, qui n'est qu'en petite partie déjà utilisée par le camping, et les parcelles à l'ouest, classées en zone AUL. Ce sont donc 3 parcelles (YR 131, 155 et 158) aujourd'hui classées en zone AUL qui doivent être ouvertes à l'urbanisation pour répondre au besoin d'extension du camping. Cette ouverture à l'urbanisation représente 3,3 ha, dont une petite partie est occupée par le dispositif d'assainissement non collectif du camping (champ d'épandage). Les réseaux desservant le camping actuel seront utilisés pour l'extension et le dispositif d'épuration des eaux usées sera étendu et complété pour faire face à l'augmentation de la capacité d'accueil (le dispositif d'épuration actuel et son extension seront ainsi localisés dans la zone qui sera ouverte à l'urbanisation).

> Par ailleurs, la commune souhaite développer les activités touristiques et de loisirs autour du Lac d'Aiguille, comme le prévoit le PADD, et a acquis une parcelle de la zone AUL dans cette perspective. Cependant, le classement en zone AUL, freine l'émergence de tout projet

de par son statut de zone « inconstructible » en l'état. Par ailleurs, la desserte de la parcelle concernée sera assurée depuis le Nord par le chemin des Communaux en élargissant un chemin d'exploitation existant.

Afin de permettre, comme le prévoit le PADD, le développement de la capacité d'accueil touristique et des activités de loisirs, il est donc proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUL, entre le site d'Aiguille et le camping actuel. En outre, un emplacement sera réservé au bénéfice de la commune pour permettre l'élargissement de la voie d'accès à ce site.



3.1.3. La prise en compte du SCOT Grand Rovaltain et de l'environnement :

Deux éléments du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) du SCOT sont principalement à prendre en compte dans le cadre de la présente ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUL :

> Les regroupements de construction qui sont repérés et cartographiés comme « enveloppe urbaine secondaire » dans le DOO, peuvent être complétés ou densifiés, mais ils ne peuvent s'étendre au-delà de l'enveloppe délimitée.

Le site du Lac, comprenant la zone UL Nord et la partie Nord-Ouest de la zone AUL, fait ainsi l'objet d'une enveloppe urbaine secondaire dans le SCOT.

Par conséquent, le reste du quartier des Iles est plutôt destiné à des aménagements plus « légers », que ce soit en termes d'hébergement touristique (type camping, parc résidentiel de loisirs, habitat légers de loisirs, résidence mobile de loisirs,...), que d'équipements de sports et loisirs (aires de jeux et de sport, équipements sport et loisirs de plein air ...).

Un secteur de la zone UL destiné à ce type d'hébergements et d'équipements « légers » sera donc créé à l'occasion de la présente modification. Ce secteur dénommé **ULL** comprendra :

- le camping actuel et son extension prévue (aujourd'hui classés pour partie en zone UL et pour partie en zone AUL ;
- le site d'hébergements insolites au Nord-Est du camping (classé en UL au PLU actuel) ;
- la secteur de projet communal qui sera ouvert à l'urbanisation (aujourd'hui classé en zone AUL) ;

> Un corridor écologique Est-Ouest doit être préservé. Pour cela, le PLU prévoit déjà la protection de la bordure boisée qui marque la limite entre 2 terrasses de l'Isère en limite Nord du camping actuel. La protection de cet élément sera donc maintenue et affirmé dans le cadre de la présente modification.

> Pour limiter les impacts des activités d'hébergement touristique sur l'exploitation agricole des terres voisines et éviter les risques de conflits d'usage, dans la zone **ULL** les espaces et constructions consacrés à l'hébergement proprement dit, devront respecter un recul minimum de 50 m par rapport aux cultures exploitées par des tiers.

3.2 Modification du PLU

~~Elle consiste à :~~

~~- modifier le plan de zonage pour :~~

~~——— - délimiter un sous-secteur ULL aux dépens d'une partie des zones UL et AUL;~~

~~——— - délimiter un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin au Nord de la zone AUL ouverte à l'urbanisation.~~

~~- compléter le règlement de la zone UL pour intégrer les dispositions propres au secteur ULL : description de la zone et articles UL1 et UL2.~~

Le Préfet de la Drôme, par courrier du 21/11/2018, a émis un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUL. En effet, le Préfet observe que cette ouverture à l'urbanisation est incompatible avec le SCOT du Grand Rovaltain et demande donc que ce point soit supprimé de la modification du PLU.

Par conséquent :

- compte-tenu de cet avis défavorable du Préfet, confirmé lors des rencontres organisées postérieurement à cet avis entre la commune et les services du Préfet,

- compte-tenu des conclusions du Commissaire enquêteur, qui émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU sous réserve de supprimer l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUL,

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUL est supprimée de la modification du PLU après l'enquête publique et aucune modification ne sera donc apportée à la zone AUL des Iles dans le cadre de la présente procédure.

4

Création d'un STECAL pour un projet de Camping

4.1 Contexte

L'exploitation agricole du quartier de FOUGERES, à l'est du bourg, souhaite diversifier ses activités en créant un camping sur le site d'une ancienne carrière, à proximité de l'exploitation.

Cette exploitation agricole est une ferme familiale en place sur le site de Fougères depuis 1882. Transformée sous la forme d'une EARL depuis 1989. (EARL DE FOUGERES).

Elle emploie 5,5 personnes à temps plein et 15 à 30 saisonniers sur 6 mois de l'année. Les activités de l'exploitation sont les suivantes :

Ferme agricole

- Producteur de fruits (25 espèces de fruits différentes en agriculture biologique - sauf pêches, abricots, cerises)
- Viticulteur bio (IGP Collines Rhodaniennes et Drôme)
- Producteur de légume bio et plantes aromatiques bio
- Vente à la ferme (boutique)

Ferme d'accueil

- Ferme labellisée ferme de découverte et ferme pédagogique avec organisation de visites pour les groupes d'enfants, d'étudiants ou d'adultes, mais aussi pour les individuels ;
- 3 gîtes à la location installés dans de vieux bâtiments restaurés ; capacités 2 fois 6 personnes ;
- Nombreuses animations : cours et ateliers (taille des arbres, atelier autour des oiseaux avec construction de nichoirs pour enfants) ; évènementiels (journée portes ouvertes autour de nos cuvées nouvelles, théâtre à la ferme...), etc...

4.2 La motivation du Projet de camping

Dans le cadre du développement du domaine agricole et d'agritourisme les chefs d'exploitations souhaitent mettre en place un camping afin d'élargir leurs activités de façon complémentaire aux activités déjà existantes.

Bien qu'il existe une labellisation « Camping à la Ferme » via le réseau « Bienvenue à la Ferme » des Chambres d'Agriculture ce label n'autorise que 6 emplacements (tentes, HLL ou caravanes) et 20 campeurs maxi. A l'heure actuelle, créer un camping de seulement 6 emplacements n'est pas du tout viable économiquement au regard des investissements nécessaires (travaux d'aménagement, sanitaires, piscine, etc...).

C'est pourquoi, dans le cadre du projet de modification du PLU de Châteauneuf sur Isère, les exploitants de la ferme de Fougères ont demandé la possibilité de mettre en place un camping de 25 emplacements à proximité immédiate de la ferme (Zone A). Cette capacité de 25 emplacements correspond aux ex « aires naturelles de camping » et reste de dimension raisonnable et humaine tout en permettant une activité viable.

Ce projet de camping à la ferme avait déjà été présenté en 2010, auprès des administrations (ADT de la Drôme, Offices de tourisme locaux, Bienvenue à la Ferme...), au moment du projet d'installation de l'un des agriculteurs.

Il est aujourd'hui encore et toujours d'actualité et les objectifs de l'exploitation sont les suivants :

- Augmenter et diversifier la capacité d'hébergement estivale. Les deux gîtes sont, à l'heure actuelle, complets à la belle saison et ne conviennent pas à tous les publics et notamment aux cyclistes empruntant les différentes voies vertes aménagées à proximité immédiate de la ferme. Les usagers des voies vertes préfèrent en général une halte d'une nuit ou de quelques jours seulement (et non pas d'une semaine complète), et ils souhaitent s'arrêter dans des lieux en adéquation avec le mode de déplacement choisis : verts, nature, et calmes ;
- Attirer sur la ferme des touristes de passage ou de plus longue durée qui vont consommer des produits de la ferme et faire fonctionner l'activité agricole mais également l'économie locale ;
- Attirer sur la ferme des touristes de passage qui vont participer aux diverses animations, visites et événements proposés et donc participer au développement de l'activité pédagogique déjà en place ;
- Combler une carence notable du territoire local en matière de structure d'accueil sous forme de « petits campings verts » que recherchent les visiteurs de la Drôme des Collines, très associée au côté campagne, nature et modes de déplacements doux (vélo voie verte – ViaRhôna) ;
- Enfin, répondre à l'appel de Valence Romans Agglo qui souhaite voir se développer tous les modes de tourisme liés aux productions qualitatives locales (œnotourisme, gastronomie, cyclotourisme, etc.. et plus généralement le « slow tourisme » par opposition au tourisme de masse.

Le projet de camping est nécessaire pour assurer le redressement de l'exploitation qui a subi la catastrophe sanitaire de la sharka et permettre son développement.

4.3 La description du Projet de camping

Le camping prendrait place sur une ancienne carrière, à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole.

Le site de l'ancienne carrière a été progressivement « re-comblé » durant plusieurs dizaines d'années et n'est pas propice aux cultures agricoles car les déblais et la terre rapportés sont trop pauvres pour des rendements corrects. Le projet de camping ne prélèvera donc pas de surfaces agricoles à bon potentiel.

L'implantation sur cette parcelle permet d'assurer une proximité immédiate entre le camping et le cœur de l'exploitation et des cultures, sans gêner, ni empiéter sur les espaces de travail agricoles.

En outre, les emplacements seraient de grande taille et donc relativement espacés les uns des autres pour que le camping garde son côté « nature », « campagne », « verdure » à faible impact sur les paysages.

Ce projet de camping s'insère donc dans une activité d'agrotourisme déjà existante qui cherche à se diversifier et à se développer en lien avec le contexte écotouristique local. Il semble donc cohérent et présente peu d'impact sur l'activité agricole, si ce n'est des impacts positifs.



Ferme du Clos Fougères. Accessible directement depuis la voie communale qui est connectée à la RD 196 reliant Bourg de Péage à Châteauneuf. Le projet de camping sera implanté à l'est de la voie communale.

4.4 Modification du PLU

Elle consiste à modifier le plan de zonage pour créer, au quartier de Fougères, au sein de la zone agricole, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées qui autorise l'installation d'un camping et des constructions qui y sont liées et nécessaires.

Ce secteur sera nommé Ac et fera l'objet d'un règlement spécifique. Il représente une surface d'environ 1,2 hectare.

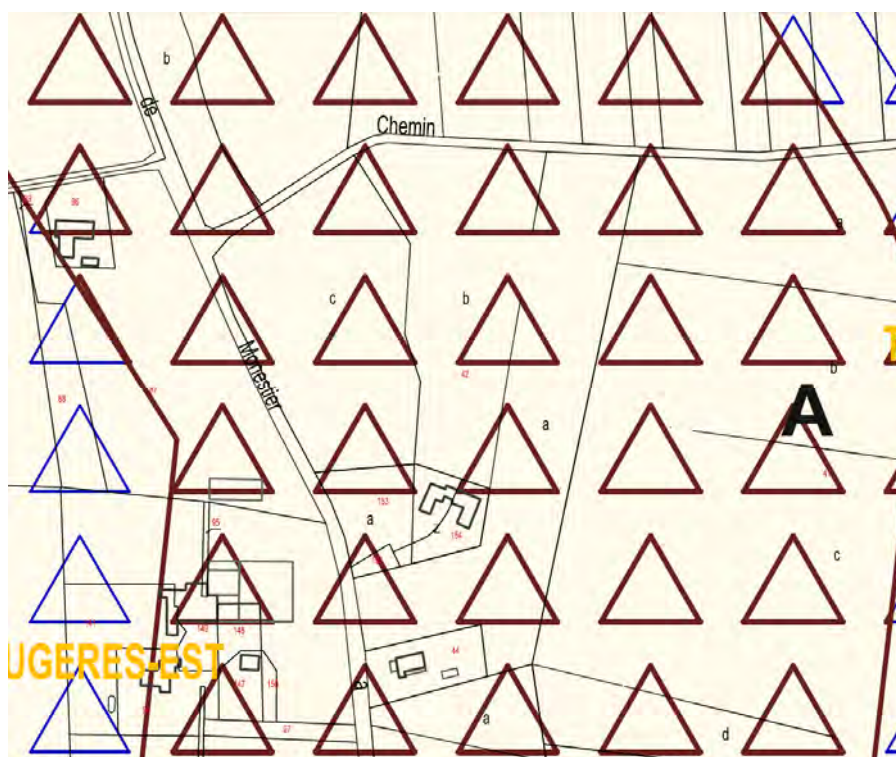
Pour éviter les risques de conflits d'usage ultérieurs, dans le secteur Ac, les espaces consacrés à l'hébergement proprement dit, devront respecter un recul minimum de 50 m par rapport aux cultures exploitées par des tiers.

Le secteur Ac est concerné par la zone des dangers très graves pour la vie humaine d'une conduite de transport de matière dangereuse. Dans cette zone, les conditions ou restrictions d'implantation concernent uniquement les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ou les immeubles de grande hauteur. Le projet de camping n'entre pas dans ces catégories.

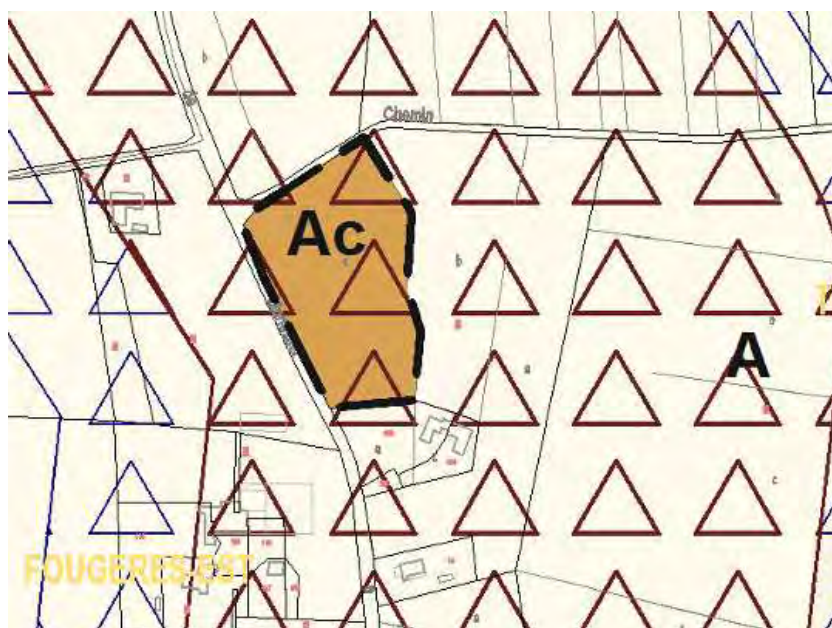
- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel – Plan centre :

La Ferme est en zone A et le secteur du projet est couvert par une trame correspondant à la zone de danger d'une canalisation de transport de matières dangereuses.


PLU modifié – Plan centre :

> Création d'un secteur Ac



> Rajout d'une mention en légende pour définir le secteur Ac.

- **Modification du règlement écrit :**

> Les mentions relatives au secteur Ac seront ajoutés dans l'en-tête du règlement de la zone A.

> En outre, à l'article 2 du règlement de la zone A sera rajouté le paragraphe suivant :

4 - Dans le secteur Ac, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- Les terrains de camping, dans la limite de 25 emplacements au total, sous réserve que :
 - les emplacements soient uniquement destinés à l'accueil de tentes et caravanes. Les HLL (habitations légères de loisirs) sont interdites.
 - les espaces destinés à l'hébergement proprement dit (c'est-à-dire les aires d'implantation des tentes et caravanes) soient implantés avec un recul d'au moins 50 m vis-à-vis des cultures exploitées par des tiers.
 - les haies présentes sur le site en périphérie nord et ouest soient maintenues ou replantées afin d'assurer l'intégration paysagère.

> Enfin, à l'article 10 du règlement de la zone A sera rajouté le paragraphe suivant :

- Dans le secteur Ac, la hauteur totale des constructions et installations est limitée à 5 mètres.

5

Ajustement limite zones UB et UEa quartier Nogat

5.1 Contexte et objectifs

Le quartier Nogat est situé au sud-est du centre-village, au pied et à flanc de colline. Plusieurs bâtiments d'activités sont implantés dans le secteur, à l'extrémité d'un quartier d'habitat.

Les bâtiments d'activités sont classés en zone UEa du PLU, zone réservée aux activités économiques.

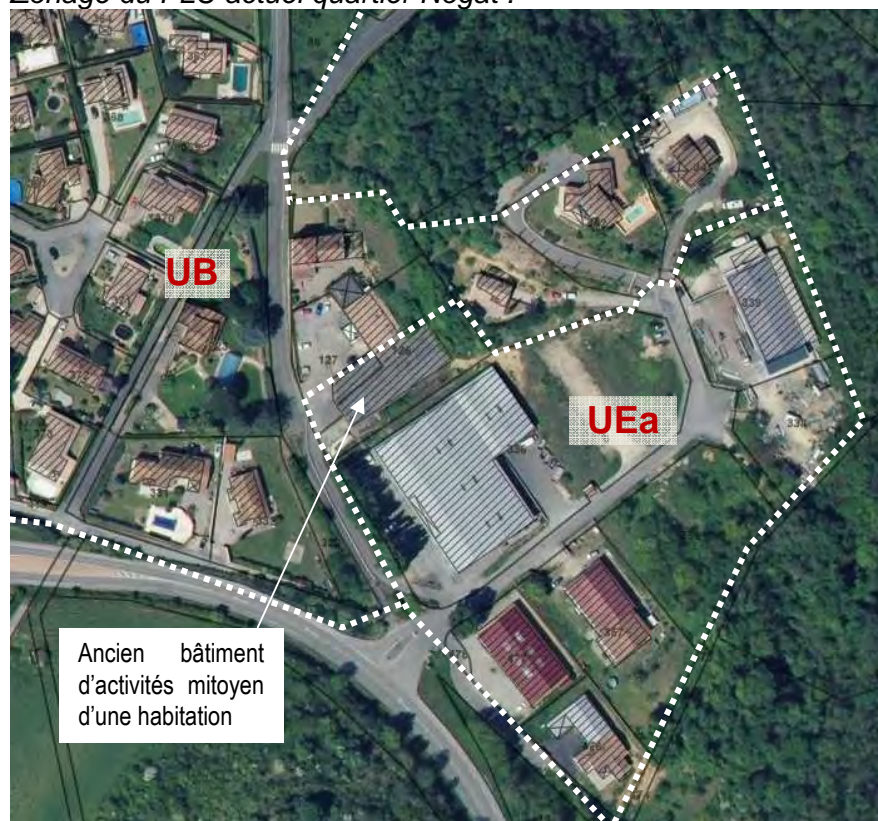
Les habitations, dont certaines jouxtent la zone économique, sont classées en zone UB.

Or le bâtiment le plus à l'ouest de la zone UEa, qui est aujourd'hui sans activité, est directement attenant à un bâtiment d'habitation.

Compte-tenu des conflits d'usage potentiel entre habitat et activités en raison de la mitoyenneté de ces bâtiments, la commune souhaite privilégier une reconversion pour l'habitat de l'ancien bâtiment d'activité aujourd'hui inutilisé.

Il est donc proposé d'intégrer ce bâtiment d'activité mitoyen à une habitation en zone UB.

Zonage du PLU actuel quartier Nogat :



5.2 Modification du PLU

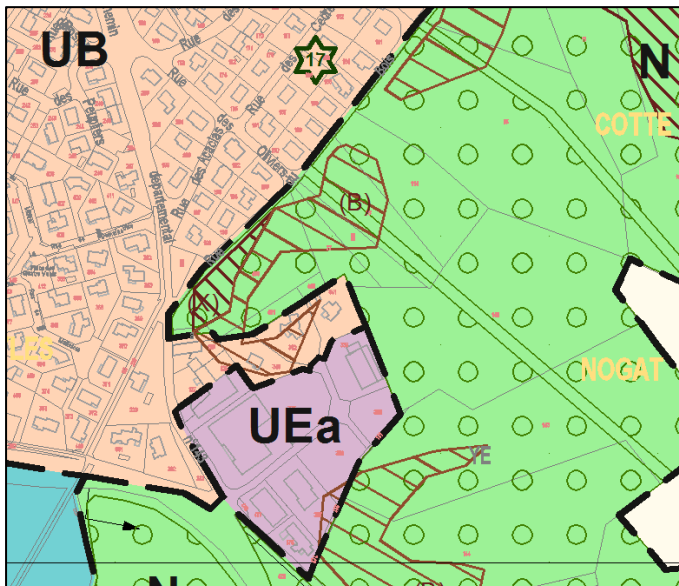
Elle consiste à décaler vers le sud la limite entre les zones UEa et UB quartier Nogat, de manière à intégrer le bâtiment mitoyen à une habitation en zone UB.

- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel

Secteur Nogat

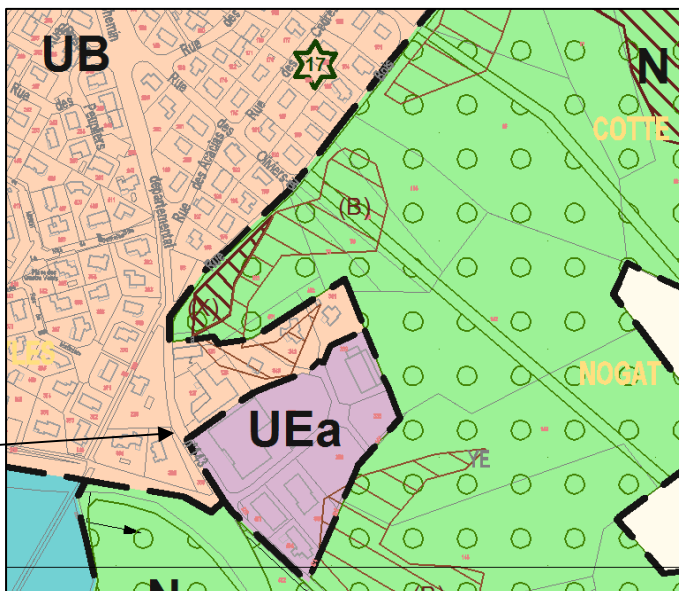
Plan Centre



PLU modifié

Secteur Nogat

Plan Centre



Réduction de la zone UEa au profit de la zone UB

6

Adapter le règlement des zones A et N

6.1 Contexte et objectifs

Le règlement des zones A et N fixe des surfaces maximales pour les habitations autorisées en zones A et N (habitations liées à une exploitation agricole ou évolution des habitations existantes) en termes de *surface de plancher*.

Or la surface de plancher des constructions anciennes, pour lesquelles il est difficile de distinguer les parties réservées au stationnement notamment, s'avère souvent difficile à calculer : il est donc proposé de remplacer la « surface de plancher » par la « surface totale », en précisant la définition de la surface totale.

En outre, dans le secteur Nj, la surface de plancher des abris de jardin est limitée : il est proposé de remplacer aussi la surface de plancher par la surface totale dans ce cas.

Il s'agit de faciliter l'application de cette partie du règlement de la zone A et N et de limiter les sources d'interprétations divergentes.

Il sera également précisé pour les extensions et annexes, qu'elles doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

6.2 Modification du PLU

Elle consiste à modifier le règlement des zones A et N pour :

- remplacer le terme « surface de plancher » par le terme de « surface totale », en ce qui concerne les possibilités d'extension des habitations et les habitations liées à une exploitation agricole en zone A, ainsi que pour les abris de jardin en secteur Nj.
- ajouter la définition de la surface totale.
- préciser que les extensions et annexes aux habitations doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- **Modification de l'article 2 du règlement des zones A et N** concernant l'évolution des bâtiments existants.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Article A2 – rédaction actuelle :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans la zone A (en dehors du secteur Ap), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
 - ⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
 - ⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :
 - liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
 - et limitées à 250 m² de surface de plancher, extensions comprises.

[...]

2- Dans la zone A, y compris le secteur Ap, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
 - Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
 - La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.

[...]

- Article A2 – rédaction modifiée :**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Dans la zone A (en dehors du secteur Ap), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :

⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :

- liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
- et limitées à 250 m² de surface **totale de plancher**, extensions comprises.

La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

[...]

2- Dans la zone A, y compris le secteur Ap, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface **totale de plancher** des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface **totale de plancher au total** (existant + extension). *L'extension doit être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
- Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
- La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
- *Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

[...]

- Article N2 – rédaction actuelle :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et NS, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
 - Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
 - La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.

[...]

3. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur Nj doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- La surface de plancher des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m², extensions comprises.

[...]

- Article N2 – rédaction modifiée :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et NS, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface ~~totale de plancher~~ des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface ~~totale de plancher au total~~ (existant + extension). *L'extension doit être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
 - Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
 - La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
 - *Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

[...]

3. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur Nj doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- La surface ~~totale de plancher~~ des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m², extensions comprises.

[...]

7

Mettre à jour les emplacements réservés

7.1 Contexte et objectifs

Une partie des emplacements réservés dans le PLU actuel ont été acquis et pour la plupart leur objet a même été réalisé depuis 2012.

Il s'agit donc de supprimer ces emplacements réservés, afin que les documents graphiques du PLU soient à jour.

Liste des emplacements réservés à supprimer et motif de la suppression :

N°	Localisation	Affectation	Motif
3	Brignon	Réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales	Réalisé
4	Brignon	Plateforme de récupération des eaux et raccordement au bassin	Réalisé
7	Le village	Élargissement de la montée de Bel-air	Réalisé
8	Le village	Création d'une canalisation d'eaux pluviales	Réalisé
14	Michaud	Réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales	Réalisé
15	La Gare	Raccordement de la voie ferrée Grenoble-Valence à la voie TGV	Réalisé
21	La Vanelle	Liaison entre la VC n°20 et la VC n°2	Terrain acquis
22	La Vanelle	Élargissement de la VC n°20	Terrain acquis
26	Centre Bourg	Aménagement espace public et équipement collectif Quartier « Maison Paroissiale »	En cours de réalisation

Tous les emplacements supprimés étaient réservés pour la commune, à l'exception de l'emplacement n°15 qui était réservé pour l'Etat : sa suppression a été confirmée par courrier de la DDT de la Drôme en date du 27/11/2017.

7.2 Modification du PLU

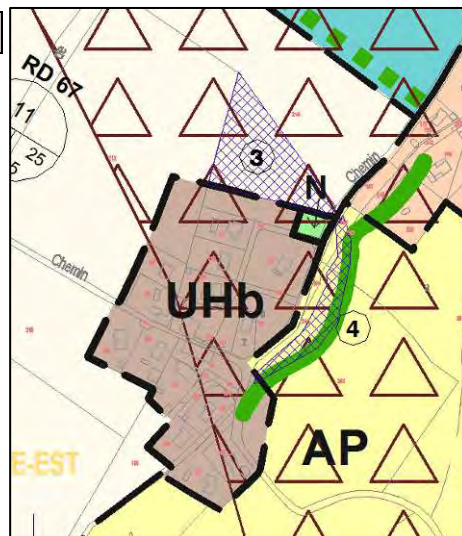
Elle consiste à modifier le plan de zonage pour :

- supprimer les emplacements réservés mentionnés dans la liste ci-dessus des plans de zonage ;

- mettre à jour la liste des emplacements réservés figurant en légende des plans de zonage ;

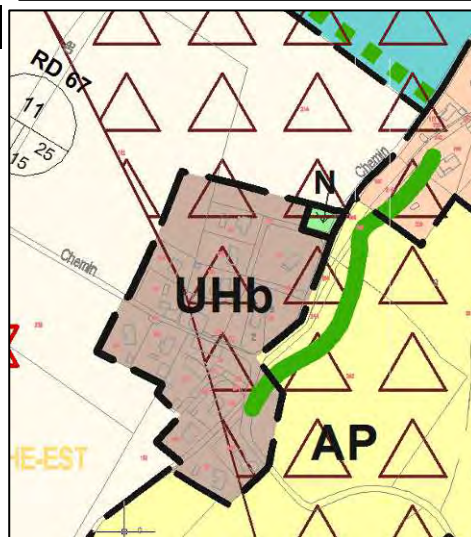
- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel – Plan Ouest (quartier Brignon) :

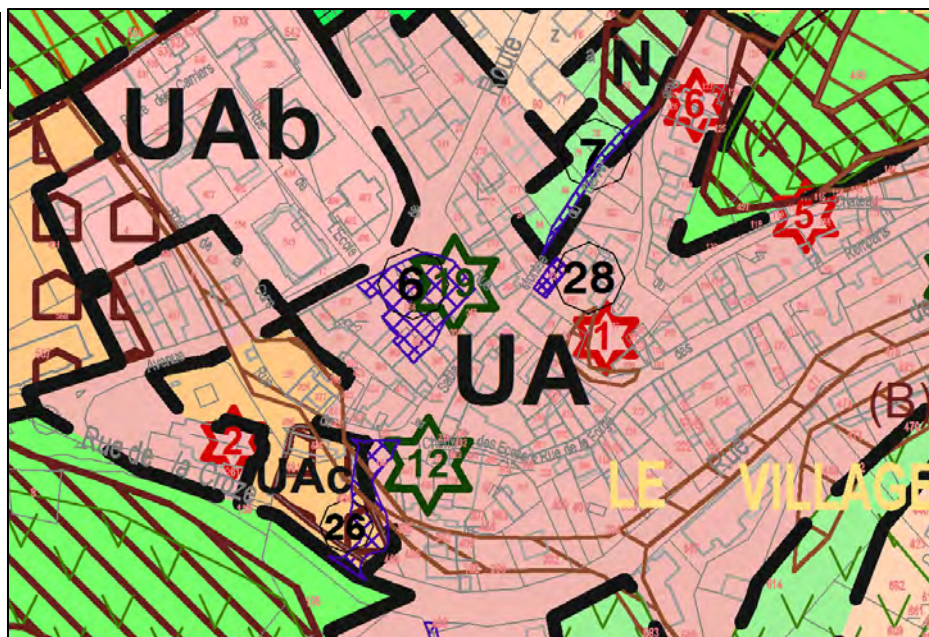


PLU modifié – Plan Ouest (quartier Brignon):

Suppression des emplacements réservés n°3 et 4

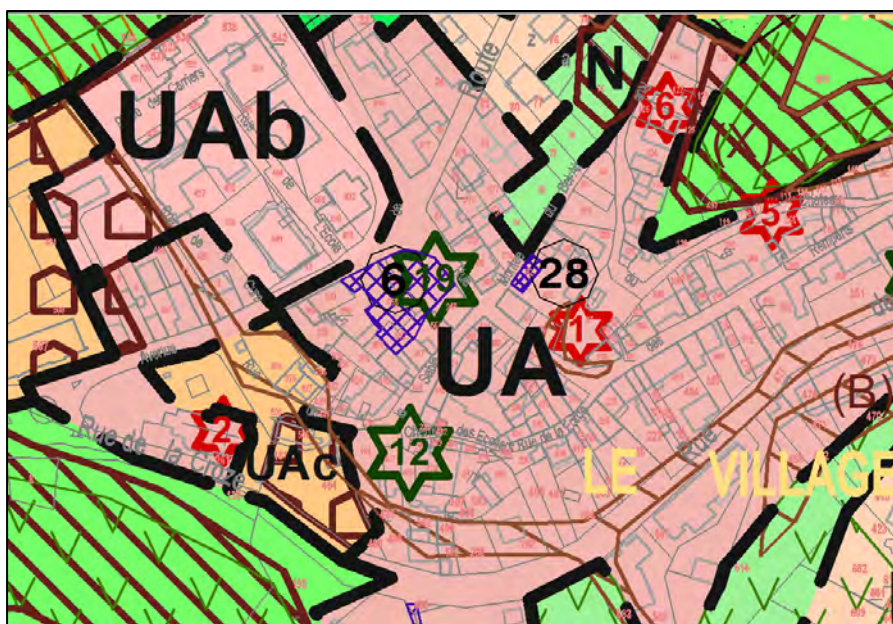


PLU actuel
Plan Centre :

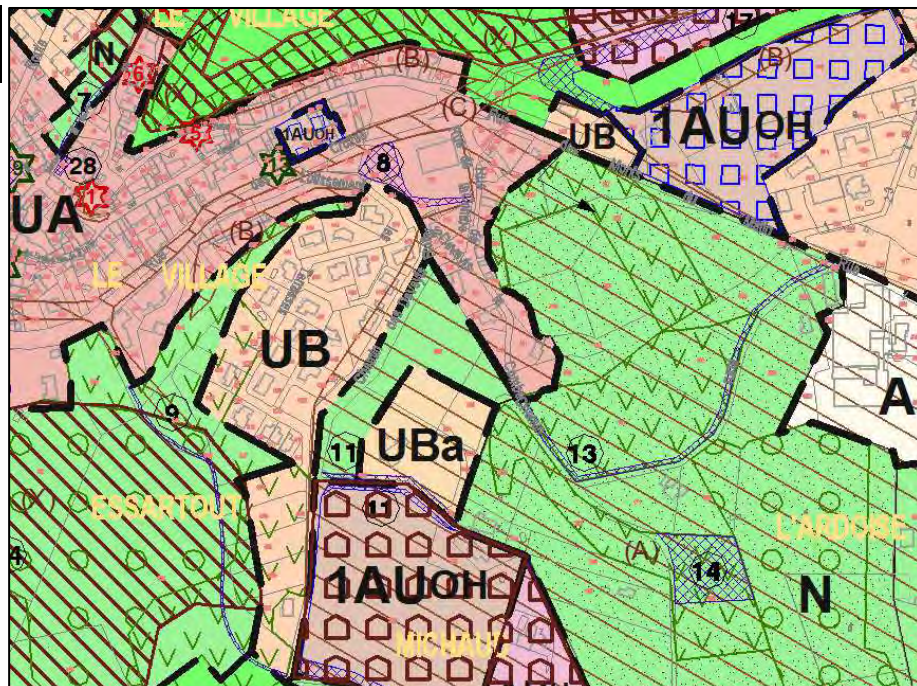


PLU modifié
Plan Centre :

Suppression des
emplacements réservés
n°7 et 26

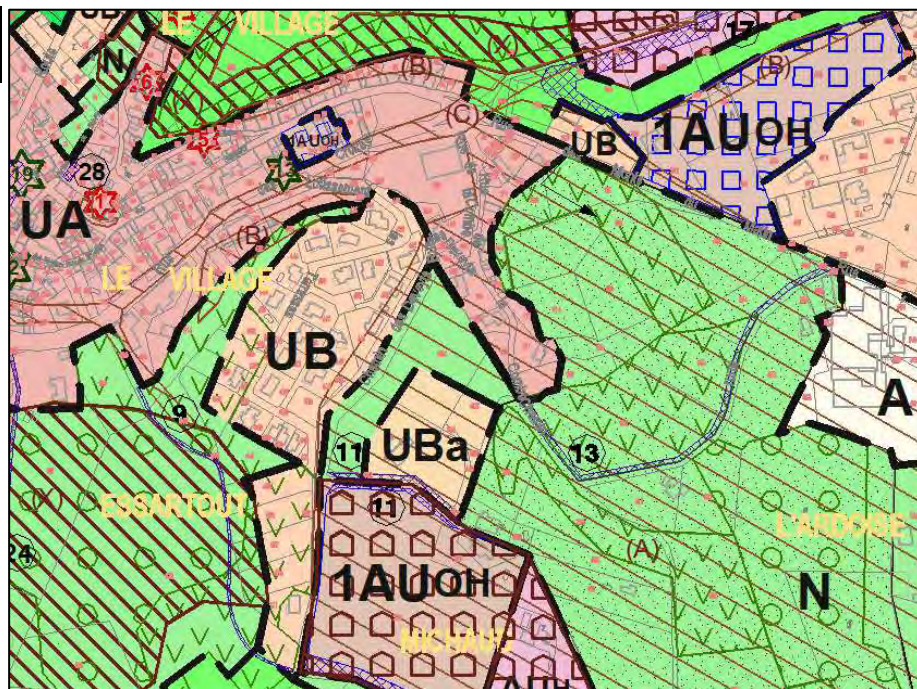


PLU actuel
Plan Centre :



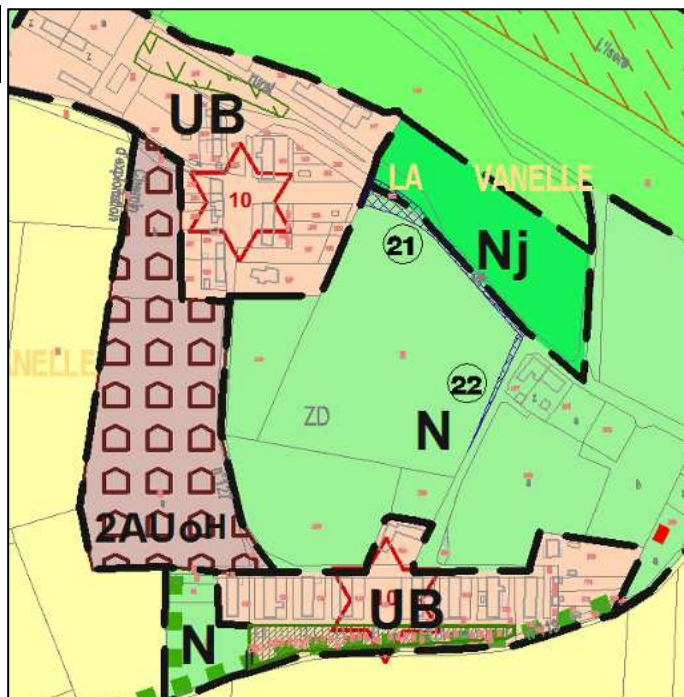
P LU modifié
Plan Centre :

Suppression des
emplacements
réservés n°8 et 14



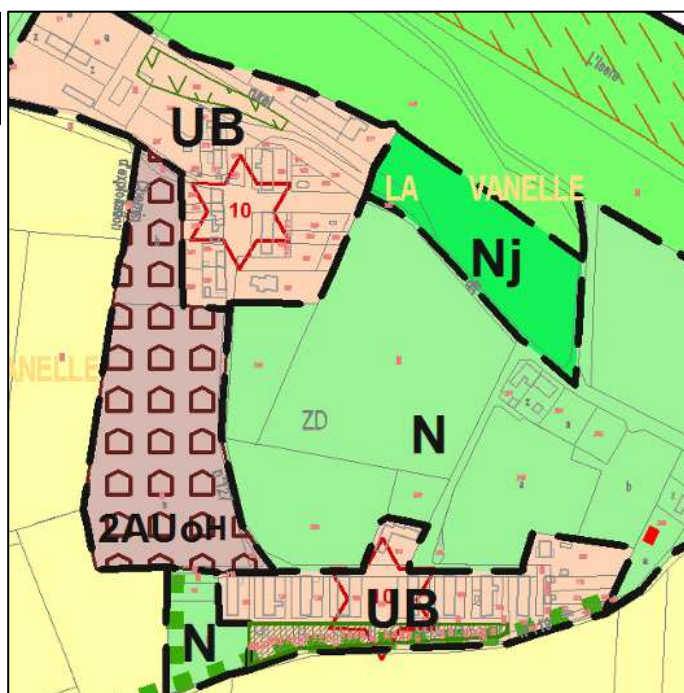
PLU actuel

Plan Est (quartier La Vanelle):

**PLU modifié**

Plan Est (quartier La Vanelle):

Suppression des emplacements
réservés n°21 et 22

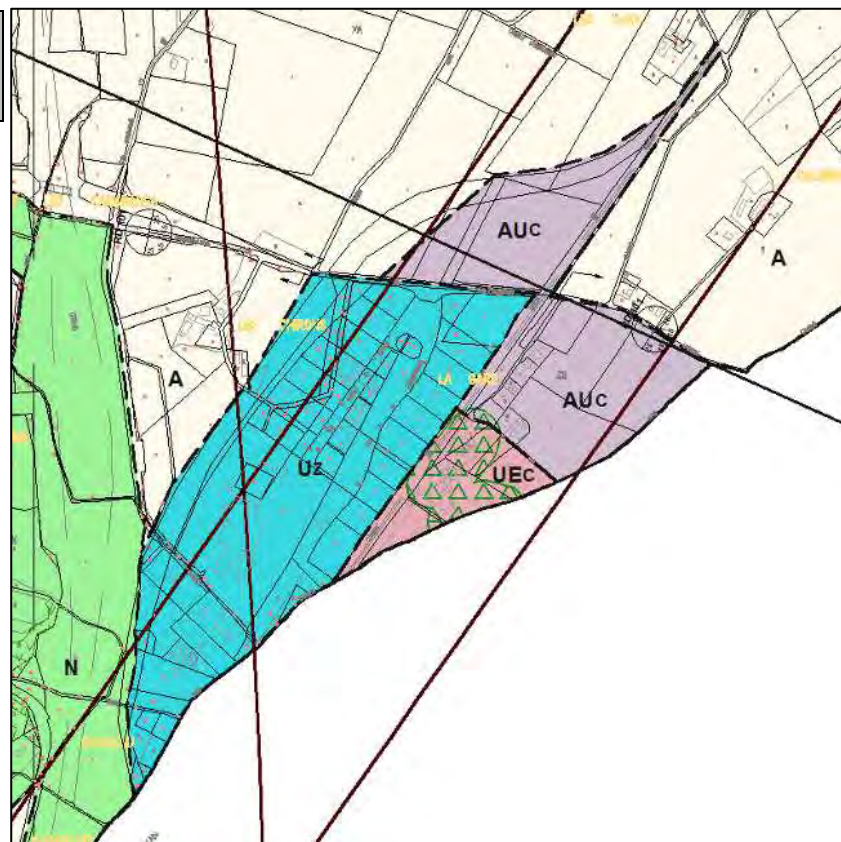


PLU actuel
Plan Est (quartier La Gare):



PLU modifié
Plan Est (quartier La Gare):

Suppression de
l'emplacement réservé n°15



8

LES PIÈCES MODIFIÉES

8.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent les volets n° 2 et n°3 du présent dossier de modification :

- 1. Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- 2. Règlement** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel.
- 3. Orientations d'aménagement** : l'orientation n°1 est modifiée et sera donc à substituer aux orientations actuelles.

8.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification avec :

- 4.1 : planche Ouest
- 4.2 : planche Est
- 4.3 : planche Centre
- 4.4 : planche Zoom du centre



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**CHÂTEAUNEUF
-SUR-ISÈRE**
(26300)

Approbation : 16/12/2011
Modification 1 : 14/12/2012
Modification 2 : 13/07/2016
Modification 3 : 19/12/2016
Modification 4 : 10/07/2017

Modification n° 4

1. Notice explicative

Dossier d'approbation



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.131

Juil.
2017

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	PRISE EN COMPTE DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES EN ZONES A ET	
N 3		
3	PROTÉGER LES JARDINS DE LA CITÉ « LA VANELLE »	39
4	ADAPTER LA ZONE ULS	43
5	ADAPTER LE RÈGLEMENT DES ZONES À VOCATION D'ACTIVITÉS ET	
	NOTAMMENT QUARTIER BEAUREGARD	55
6	AUGMENTER LE POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX	67
7	CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ DEVANT LA MAIRIE	71
8	SUPPRIMER LE SECTEUR DE PROJET DES CROZES	73
9	ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	75
10	LES PIÈCES MODIFIÉES	91

1

Le document d'urbanisme de la commune

La commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2011 et qui a déjà fait l'objet de trois procédures de modification, le 14/12/2012, le 13/07/2016 et le 19/12/2016.

Une quatrième procédure de modification de ce PLU est engagée, afin de :

- ✓ Prendre en compte les dernières évolutions réglementaires concernant les zones A et N, qui nécessitent de :
 - désigner les bâtiments pouvant changer de destination en zone N.
 - harmoniser le règlement des zones A et N concernant les évolutions des habitations existantes.
 - délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) afin de permettre des évolutions d'activités économiques existantes en zone A et N et des évolutions de l'école de Bonlieu située en zone N,
- ✓ Protéger les jardins de la cité de la Vanelle,
- ✓ Adapter la zone ULs, à l'entrée sud du bourg, pour permettre l'implantation d'une station-service et d'un bâtiment technique communal,
- ✓ Adapter le règlement des zones à vocation d'activités et notamment quartier Beauregard afin de prendre en compte les aménagements et études réalisés depuis l'approbation du PLU,
- ✓ Augmenter les exigences en matière de logements social dans les secteurs concernés par la servitude instaurée au titre de l'article R.123-12 f, pour tenir compte des obligations liées à la loi SRU,
- ✓ Délimiter un emplacement réservé au centre-ville pour permettre le projet d'aménagement de l'espace public en face de la Mairie,
- ✓ Supprimer le secteur de projet les Crozes devenu caduque,
- ✓ Adapter le règlement écrit, notamment en ce qui concerne les clôtures et l'aspect extérieur des constructions.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

Prise en compte des évolutions réglementaires en zones A et N

2.1 Contexte et objectifs

2.1.1. Le PLU actuel :

Du fait des dispositions réglementaires qui étaient en vigueur au moment de l'approbation du PLU, dans le règlement actuel les possibilités d'évolution des bâtiments existants diffèrent sensiblement entre la zone A et la zone N.

Rappel synthétique des dispositions actuelles du règlement concernant l'évolution des bâtiments existants en zones A et N :

En zone A :

Les **constructions existantes** non liées à l'activité agricole, qu'elles soient à usage d'habitation ou d'activités, sont classées en **secteur Ah** dans lequel sont autorisés :

L'extension des habitations :	L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250m ² de surface de plancher au total
L'extension des bâtiments d'activités :	L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activité artisanales ou de services existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m ² de surface de plancher au total (existant + extension)
Les annexes aux habitations :	Les piscines, et les annexes -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Elles doivent être liées à une habitation existante, - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de cette habitation, - La surface de plancher de chaque annexe détachée du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 40m².
Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan :	Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

En zone N :

En dehors de 2 secteurs protégés Nj et Ns, **dans le reste de la zone N sont autorisés :**

L'extension des habitations :	<p>L'extension d'une habitation existante (extension en neuf ou c par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation) est autorisée à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la surface de plancher de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m² lorsqu'il s'agit d'une extension en construction neuve, - l'extension soit réalisée dans le volume des bâtiments existants, sans limite de surface de plancher lorsqu'il s'agit d'une extension par changement de destination.
L'extension des bâtiments d'activités :	<p>L'extension d'une construction existante autre qu'une habitation n'est autorisée que dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher d'extension en une seule fois.</p>
Les annexes aux habitations :	<p>Les piscines, et les annexes -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles doivent être liées à une habitation existante, - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de cette habitation (40 mètres maximum), - La surface de plancher de chaque annexe (hors piscine) ne doit pas dépasser 40m²
Le changement de destination des bâtiments :	<p>Le changement de destination à des fins d'habitation d'une construction présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles autre qu'une construction à ossature légère ou à caractère précaire, à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment, et que la surface de plancher après travaux soit limitée à 250 m²</p>

2.1.2. Les évolutions réglementaires récentes :

> En zone N, le code de l'urbanisme impose désormais que :

- le **changement de destination** de bâtiments ne peut être autorisé **que pour des bâtiments repérés sur le plan de zonage** et non plus de manière systématique pour tous les bâtiments de la zone N répondant aux conditions indiquées dans le règlement.

En outre, la demande d'autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination est désormais soumise à l'avis conforme de la commission départementale des sites.

- l'**extension des bâtiments d'activités n'est plus admise** dans l'ensemble de la zone N. Elle ne pourra être admise que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à délimiter autour de ces activités à condition que cela soit justifié.

- les possibilités d'**extension et d'annexes aux habitations** existantes doivent être encadrées par le règlement de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

> En zone A, le code de l'urbanisme permet désormais, comme en zone N :

- **l'extension et les annexes aux habitations** de manière encadrée par le règlement, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les secteurs Ah dans lesquels étaient autorisées les extensions et annexes ne sont donc plus nécessaires.

Les dispositions concernant le changement de destination en zone A ont par ailleurs peu évolué : le **changement de destination** de bâtiments ne peut être autorisé **que pour des bâtiments repérés sur le plan de zonage, comme c'était déjà le cas**. Ce qui a changé, c'est la demande d'autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination qui sera désormais soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

2.2 Les évolutions du règlement du PLU

2.2.1. Concernant le changement de destination :

Le changement de destination pour l'habitat en zone N ne peut désormais être autorisé que si les bâtiments sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il faut donc modifier le PLU actuel qui prévoit que tous les bâtiments (hors ceux à ossature légère ou caractère précaire) de la zone N peuvent changer de destination :




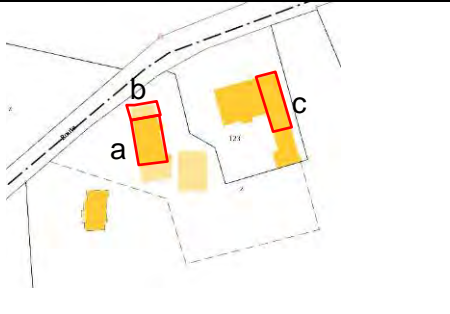






→ Les bâtiments de la zone N répondant à ce critère seront donc repérés dans le règlement graphique du PLU. *Voir en pages suivantes le tableau identifiant précisément chaque bâtiment repéré sur un plan cadastral et présentant sa photo.*


→ Le règlement de l'article 2 de la zone N concernant le changement de destination sera remplacé par l'alinéa suivant (similaire à celui existant en zone A):






[..] sont autorisés [..]:





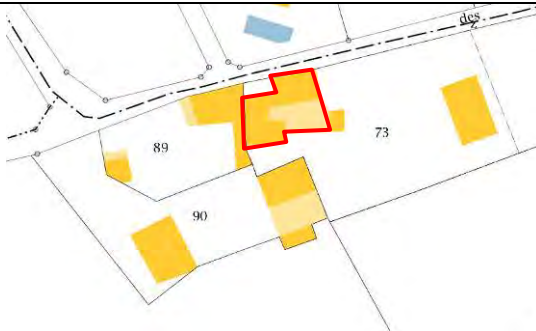



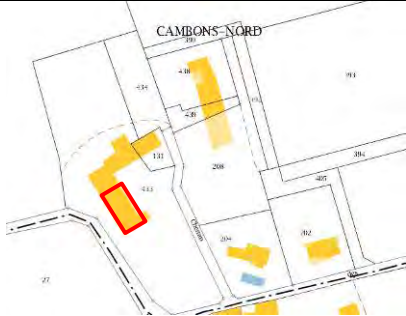


«- Le changement de destination à des fins d'habitation d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment ».

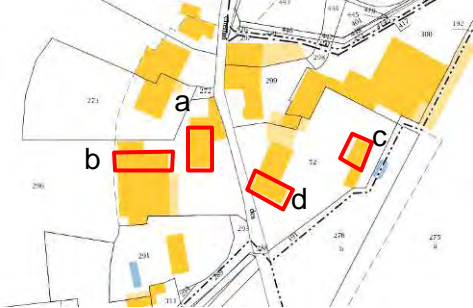









Bâtiments repérés pour le changement de destination en zone N






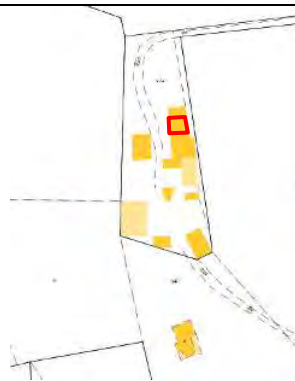


	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
8	section YM parcelle n° 120	Les Franchises		vue Ouest 	vue Sud 
9	section YM parcelles n° 123 et 124	Blanchelaine		a- vue Est 	b- vue Est 
				b vue Nord 	c-vue Nord 
				c-vue Est 	c- vue Ouest 

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires
10	section YK parcelle n° 225	Pravoray-Est		<p>a- vue Est</p>  <p>a- vue Ouest</p>  <p>b- vue Ouest</p> 
11	section YS parcelle n° 204	Les Pêches-Ouest		<p>vue Est</p>  <p>vue Nord</p>  <p>vue Ouest</p>  <p>vue Sud</p> 

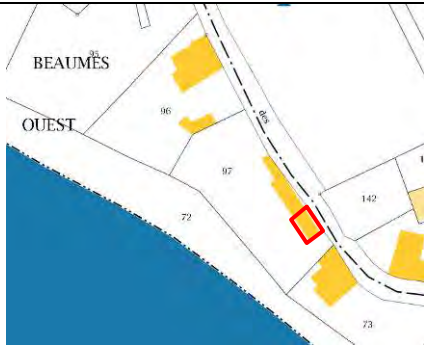


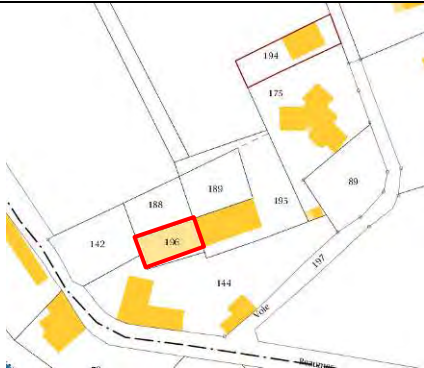


	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
13	section YK parcelle n° 191	Les Voutes		<p>vue Est</p> 	<p>vue Nord</p> 
				<p>vue Ouest</p> 	<p>vue Sud</p> 
14	section YK parcelle n° 154	Les Voutes		<p>a vue Est</p> 	<p>a vue Ouest</p> 










	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
	b vue Est	b vue Nord		b vue Ouest	b vue Sud
					
17	section YK parcelle n° 73	Chambons-Sud		vue Est	vue Nord
					
				vue Sud	
					
18	section YK parcelle n° 433	Chambons-Nord		Vue Est	vue Ouest
					

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
19	section YH parcelles n° 52, 296	Robins		a-vue Ouest 	a-vue Est 
	d-vue Est 	d-vue Nord 		b-vue Est 	b-vue Ouest 
	d-vue Sud 			c-vue Est 	c-vue Ouest 





	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
25	section ZH parcelle n° 187	Les Ayes	 b-vue Est 	a-vue Est 	a-vue Ouest  b-vue Ouest 
26	section YD parcelle n° 524	L'Ardoise		vue Est 	vue Ouest 













	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
27	section YD parcelle n° 54	Les Deveys		<p>vue Est</p> 	<p>vue Nord</p> 
				<p>vue Ouest</p> 	<p>vue Sud</p> 
28	section ZA parcelle n° 79	Les Moulins		<p>vue Est</p> 	<p>vue Nord</p> 
				<p>vue Ouest</p> 	









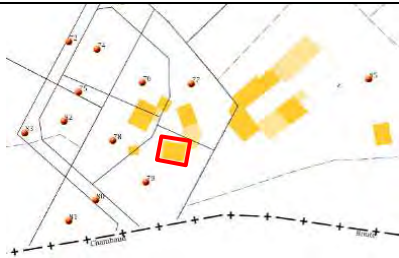


	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
29	section ZA parcelle n° 97	Les Beaumes- Ouest		vue Est 	vue Ouest 
30	section ZB parcelle n° 196	Les Beaumes-Est		vue Nord 	vue Sud 

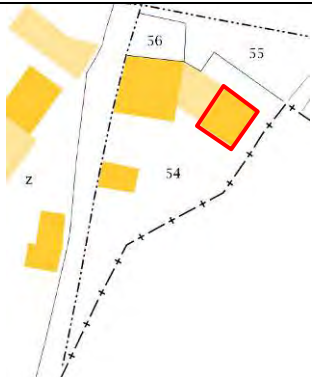




	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
31	section ZA parcelles n° 20, 22	Les Beaumes Ouest		<p>a-vue Ouest</p>  <p>b-vue Nord</p>  <p>d-vue Ouest</p> 	<p>a- vue Sud</p>  <p>b- vue Sud</p>  <p>d- vue Sud</p> 
	c-vue Est		d- vue Nord		
					




	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
33	Section YY parcelle n° 64	Le Coppe		vue Est 	vue Nord 
				vue Sud 	
34	Section YY parcelle n° 19	Les Blaches Est		vue Est 	vue Ouest 
				Vue Sud 	







	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
36	Section YY parcelle n° 133	Rochas-Est Le Coppe		<p>vue Est</p> 	<p>vue Ouest</p> 
				<p>vue Sud</p> 	

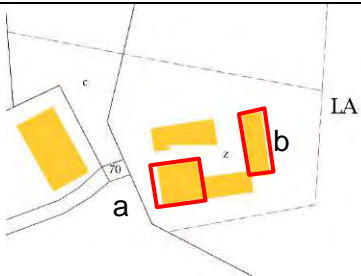






	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
37	Section YB parcelles n° 78, 130, 165	Charbonnel		<p>a-vue Nord</p>  <p>a-vue Ouest</p>  <p>a-vue Sud</p> 	
				<p>b-vue Est</p>  <p>b-vue Nord</p>  <p>b-vue Ouest</p>  <p>b-vue Sud</p>  <p>c-vue Est</p>  <p>c-vue Nord</p>  <p>d-vue Est</p>  <p>d-vue Nord</p> 	

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
43	Section ZY parcelles n° 103, 163	Moulin-Sud		a-vue Nord 	a-vueOuest 
	c-vue Nord 	c-vue Ouest 	c-vue Sud 	b-vue Nord 	b-vue Ouest 
44	Section XD parcelle n° 79	Oboussiers-Ouest		vue Nord Ouest 	Vue Sud 



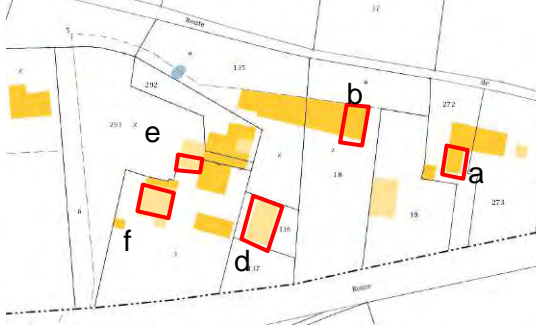

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires
45	Section XD parcelle n° 54	Fauconne		<div><div>vue Est</div><div>vue Ouest</div><div>Vue Nord</div><div>Vue Sud</div></div>

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
46	Section ZX parcelle n° 104	Oboussiers-Est	 <p>Seule la partie fermée du bâtiment est repérée</p>	<p>vue Est</p>  <p>vue Ouest</p> 	<p>Vue Nord</p>  <p>Vue Sud</p> 
48	Section ZX parcelle n° 573	Chambaud		<p>vue Nord</p> 	<p>Vue Sud</p> 
53	Section ZD parcelle n° 200	La Vanelle		<p>vue Est</p> 	<p>Vue Nord</p> 






	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
54	Section ZD parcelles n° 22 et 138	La Vanelle		a-vue Est 	a-Vue Nord 
	c-vue Est 	c-Vue Nord 		a-Vue Sud 	

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
55	Section ZL parcelle n° 69	La Vanelle-Est		<div>a-vue Nord</div> 	<div>a-vue Ouest</div> 
				<div>a-vue Sud</div> 	
				<div>b-vue Sud</div> 	
					<div>b-vue Est</div> 
					<div>b-vue Ouest</div> 

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
57	Section ZL parcelles n° 99, 101	Burlet		<p>a-vue Est</p> 	<p>a-vue Ouest</p> 
	b-vue Est	b-vue Nord		<p>a-vue Sud</p> 	
				<p>b-vue Ouest</p> 	<p>b-vue Sud</p> 

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
59	Section ZN parcelle n° 196	Cotes-de-Beauregard			
60	Section ZN parcelles n° 18, 136, 272, 677, 678	Cotes-de-Beauregard		a-vue Ouest	a-vue Est
	b-vue Est	b-vue Nord	b-vue Sud		

IISRVDATA\BEAUR\PRODUCTION\PLU\2015\515131_CHATO9SURISERE_MODIF\PLU\DOSSIER\MODIF 4\APPROBATION\M4-PLU-NOTICE-APPRO.DOC

	Numéros de parcelle	Quartier	Extrait cadastral	Photos et commentaires	
65	Section YC parcelle n° 195,	Trapier		<p>vue Est</p> 	<p>vue Nord</p> 
				<p>vue Ouest</p> 	<p>vue Sud</p> 

2.2.2. Concernant l'évolution des habitations existantes :

Les possibilités d'évolution des habitations existantes seront précisées comme le prévoit le nouveau code de l'urbanisme et harmonisées entre celles de la zone A et de la zone N.

- Les secteurs Ah seront supprimés et intégrés à la zone A ;
- Les références et le règlement spécifique au secteur Ah seront supprimés du règlement de la zone A ;
- Le règlement de l'article 2 des zones N et A concernant les extensions et les annexes aux habitations existantes sera remplacé par les alinéas suivants :

[..] sont autorisés [..]:

« - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU, dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)

- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,

- Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,

- La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines. » et leur hauteur totale est limitée à 5 m.

2.2.3. Concernant l'évolution d'activités existantes :

En zone N et A, les évolutions des bâtiments existants autres que des habitations ne seront donc plus autorisées, sauf à justifier de la délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels les évolutions de ces bâtiments pourraient être autorisés.

> **Sont classés en zone N**, ce qui interdit aujourd'hui toute évolution de leurs bâtiments:

- L'école publique de Bonlieu (n°1) à l'Est du territoire communal, le long de la RD196.



- > Une entreprise de conditionnement et commercialisation de fruits (n°2) située dans la partie Sud-Ouest de la commune, entre voie ferrée et RN7.

Elle prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ce qui nécessitera la création d'un local technique.



→ des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dénommé « Ne »** seront donc délimités autour de l'école et de cette entreprise dans lesquels seront autorisées les extensions des bâtiments existants à usage d'équipement collectif ou d'activité économique, ainsi que les annexes techniques détachées des bâtiments existants.

Il est précisé que l'école de Bonlieu est située dans un espace agricole : l'extension de ses installations devra obligatoirement s'accompagner de l'implantation de haies anti-dérives pour la protection des populations, selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral 2016183-0016 du 01/07/2016 fixant des mesures de protection des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques.

> Suite à la **suppression des secteurs Ah proposée plus haut, sera classée en zone A**, qui interdira toute évolution des bâtiments d'activité :

- une entreprise de travaux publics (n°3), située à l'ouest de l'entreprise citée précédemment. Cette entreprise de travaux publics envisage l'extension de son bâtiment d'activité vers le Nord.

Cette entreprise, aujourd'hui en partie classée en secteur Ah, qui sera supprimé dans le cadre de la présente modification, se retrouverait donc en zone A. Or l'entreprise, qui compte 28 salariés permanents et occupe ce site depuis 2004 souhaite agrandir son bâtiment afin d'augmenter la surface de stockage de matériaux et de véhicules, d'agrandir les bureaux et de créer un atelier. Le zonage A ne serait pas adapté à ce projet.

→ **Il est donc proposé de créer un STECAL dénommé « Ae »**, dont le périmètre sera adapté au projet d'extension et dans lequel seront autorisées : les extensions des bâtiments existants à usage d'activité économique, ainsi que les annexes techniques détachées des bâtiments existants.

2.2.4. Concernant les occupations du sol admises en zone N :

En zone N et A, les occupations admises sont limitativement énoncées par le code de l'urbanisme.

Or le règlement du PLU permet dans toute la zone N « l'extension des terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés » : cette occupation du sol ne fait pas partie de celles pouvant être autorisées en zone naturelle.

Cette possibilité doit donc être supprimée du règlement de la zone N

2.3 Modification du PLU

Elle consiste à :

- > **repérer sur le plan de zonage tous les bâtiments identifiés** dans le tableau des pages précédentes et pouvant changer de destination en zone N ;
- > **supprimer tous les secteurs Ah** qui seront intégrés à la zone A ;
- > **délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ne et Ae** autour de l'école de Bonlieu et de 2 entreprises.

PLU actuel
Secteur école de Bonlieu
Plan Est



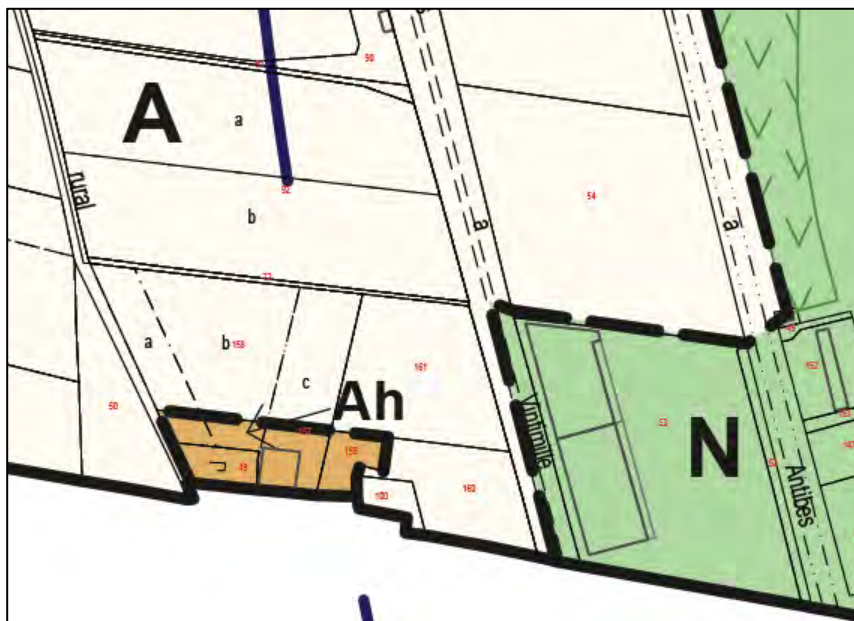
PLU modifié
Secteur école de Bonlieu
Plan Est

Création du secteur Ne



PLU actuel**Secteur « Veaugrand »**

Plan Ouest

**PLU modifié****Secteur « Veaugrand »**

Plan Ouest

Suppression secteur Ah et
création secteur Ae



Création secteur Ne

> modifier l'article 2 du règlement des zones A et N concernant l'évolution des bâtiments existants.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Article A2 – rédaction actuelle :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans la zone A (en dehors du secteur Ap), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

[...]

2- Dans la zone Ah, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et installations autorisées dans l'ensemble de la zone A;
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activité artisanales ou de services existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
 - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de cette habitation,
 - La surface de plancher de chaque annexe détachée du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 40m².
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

- Article A2 – rédaction modifiée :**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Dans la zone A (en dehors du secteur Ap), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

[...]

2- Dans la zone ~~Ah~~ A, y compris le secteur Ap, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

~~— Les constructions et installations autorisées dans l'ensemble de la zone A;~~

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes **de plus de 40 m²** à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)

~~— L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activité artisanales ou de services existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)~~

- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
 - Elles doivent être implantées ~~à proximité immédiate~~ **dans les 20 m** de cette habitation,
 - La surface ~~de plancher totale des annexes de chaque annexe~~ **détachées** du bâtiment principal ~~(hors piscine)~~ ne doit pas dépasser **35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.**
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016** ~~R.123-12-2 du code de l'urbanisme~~, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

3. Dans le secteur Ae, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif ou d'activité économique, ainsi que les annexes techniques détachées des bâtiments existants dans la limite de 50 m² de surface totale.

- Article N2 – rédaction actuelle :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et NS, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à destination d'activités forestière, ne sont autorisées qu'à condition que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux, des perspectives paysagères et que toutes dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
 - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de cette habitation (40 mètres maximum),
 - La surface de plancher de chaque annexe (hors piscine) ne doit pas dépasser 40m².
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- L'extension d'une construction existante autre qu'une habitation n'est autorisée que dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU, avec un maximum de 50 m2 de surface de plancher d'extension en une seule fois.
- A condition que le changement de destination ne compromette pas l'activité forestière, sont également autorisés dans le respect des conditions suivantes :
 - L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU, (extension en neuf ou création de surface de plancher par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation) est autorisée à condition que :
 - la surface de plancher de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m2 lorsqu'il s'agit d'une extension en construction neuve,
 - l'extension soit réalisée dans le volume des bâtiments existants, sans limite de surface de plancher lorsqu'il s'agit d'une extension par changement de destination.
 - Le changement de destination à des fins d'habitation d'une construction présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles autre qu'une construction à ossature légère ou à caractère précaire, et existante à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment, et que la surface de plancher après travaux soit limitée à 250 m2.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

[...]

- Article N2 – rédaction modifiée :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et NS, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à destination d'activités forestière, ne sont autorisées qu'à condition que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux, des perspectives paysagères et que toutes dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
 - Elles doivent être implantées à proximité immédiate dans les 20 m de cette habitation (40 mètres maximum),
 - La surface de plancher totale des annexes détachées du bâtiment principal de chaque annexe (hors piscine) ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- ~~— L'extension d'une construction existante autre qu'une habitation n'est autorisée que dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher d'extension en une seule fois.~~
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.
- ~~— A condition que le changement de destination ne compromette pas l'activité forestière, sont également autorisés dans le respect des conditions suivantes :~~
 - ~~— L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU, (extension en neuf ou création de surface de plancher par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation) est autorisée à condition que :~~
 - ~~— la surface de plancher de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m² lorsqu'il s'agit d'une extension en construction neuve,~~
 - ~~— l'extension soit réalisée dans le volume des bâtiments existants, sans limite de surface de plancher lorsqu'il s'agit d'une extension par changement de destination.~~
 - ~~- Le changement de destination à des fins d'habitation d'une construction présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles autre qu'une construction à ossature légère ou à caractère précaire, et existante à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment, et que la surface de plancher après travaux soit limitée à 250 m².~~
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

[...]

5. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur Ne, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif ou d'activité économique, ainsi que les annexes techniques détachées des bâtiments existants dans la limite de 50 m² de surface totale.

> modifier les articles 1 et 2 du règlement de la zone N concernant les occupations du sol admises dans l'ensemble de la zone N.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Article N1 – rédaction actuelle :

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerces, de services, de bureaux, les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'équipement collectif,
- Les carrières en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable» et réservés à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol ;
- Les terrains de camping et de caravanning en dehors de ceux prévus dans le secteur NL,
- Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules usagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés autres que ceux autorisés dans les conditions définis à l'article N2,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées autres que celles liées et nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics locaux
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galet en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et à l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants ;
- Les abris de jardins isolés, sauf dans le secteur Nj.

[...]

- Article N1 – rédaction modifiée :**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1. Dans l'ensemble de la zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerces, de services, de bureaux, les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'équipement collectif,
- Les carrières en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable» et réservés à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol ;
- Les terrains de camping et de caravanning en dehors de ceux prévus dans le secteur NL,
- Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules usagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ~~autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article N2,~~
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées autres que celles liées et nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics locaux
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galet en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et à l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants ;
- Les abris de jardins isolés, sauf dans le secteur Nj.

[...]

- Article N2 – rédaction actuelle :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique ».
- Les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.), et en général toutes constructions ou installations réalisées par la C.N.R ne sont autorisées qu'à condition qu'elles respectent le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- Tous travaux portant sur un élément du patrimoine bâti repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, ne sont autorisés que s'ils préservent la valeur patrimoniale, l'aspect et les caractéristiques architecturales (aspect extérieur, volume, matériaux...) de ces éléments du patrimoine bâti.
- L'extension des terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés à condition que ces installations soient existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

[...]

- Article N2 – rédaction modifiée :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique ».
- Les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.), et en général toutes constructions ou installations réalisées par la C.N.R ne sont autorisées qu'à condition qu'elles respectent le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- Tous travaux portant sur un élément du patrimoine bâti repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, ne sont autorisés que s'ils préservent la valeur patrimoniale, l'aspect et les caractéristiques architecturales (aspect extérieur, volume, matériaux...) de ces éléments du patrimoine bâti.

~~— L'extension des terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés à condition que ces installations soient existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.~~

[...]

3

Protéger les jardins de la cité « la Vanelle »

3.1 Contexte et objectifs

3.1.1. La cité « la Vanelle » et le PLU actuel :

La cité EDF de la Vanelle est située à l'est du centre bourg en bordure de l'Isère et à proximité de l'usine hydroélectrique Vanelle. Elle présente une architecture typique des cités ouvrières.

Les bâtiments de la cité de la Vanelle sont identifiés sur le règlement graphique du PLU comme éléments remarquables (au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme en vigueur lors de l'approbation du PLU) et font l'objet des prescriptions suivantes, figurant à l'article 5 des dispositions générales du règlement écrit :

« La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.

Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

L'unité architecturale de ces éléments bâtis sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés selon les techniques et avec les matériaux correspondant à leur époque de création, en respectant ou en restituant les mises en œuvre et l'aspect architectural originel (volumes, façades...). Des techniques et des matériaux de substitution peuvent être autorisés à la condition de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice. »

Cependant, la cité de la Vanelle est remarquable, non seulement par le caractère typique de l'organisation et du volume de ses bâtiments, mais également par la présence de jardins en bandes étroites, séparés des habitations par une allée et ne comportant que des abris de jardin ou des garages.



Or l'ensemble habitations et jardins au sud est entièrement classé en zone UB, qui autorise les constructions nouvelles. Rien n'interdit donc aujourd'hui, sous réserve de disposer de plusieurs parcelles de jardin, de construire une habitation nouvelle dans la partie jardins de la cité.

3.1.2. Adapter le PLU pour protéger les jardins :

La municipalité souhaite que les jardins, qui participent du caractère de cette cité ouvrière, conservent leur vocation et propose donc de les protéger dans le PLU afin d'y autoriser uniquement les abris de jardins et garages et en imposant une proportion minimale du terrain devant rester végétalisé.

3.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

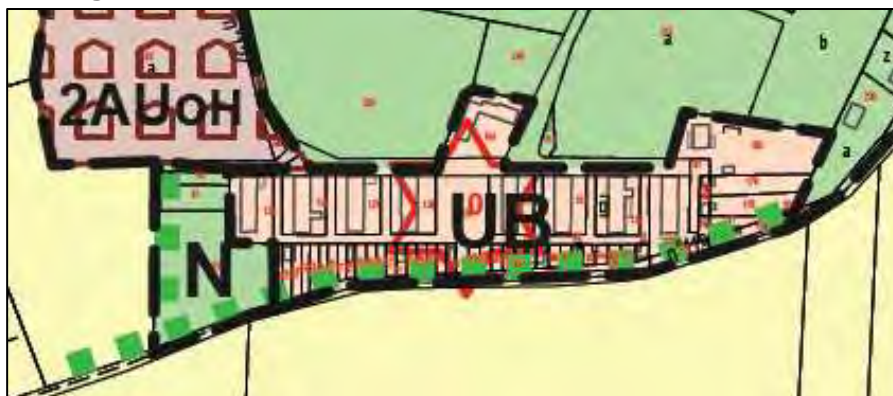
- identifier les jardins au sud de la cité de la Vanelle par une trame spécifique au titre des éléments de paysage et de patrimoine à protéger sur le règlement graphique;
- compléter les prescriptions de l'article 5 des dispositions générales du règlement écrit concernant les éléments de paysage protégés pour limiter les possibilités de constructions dans les jardins de la cité de la Vanelle.

- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel

Secteur La Vanelle


Plan Est



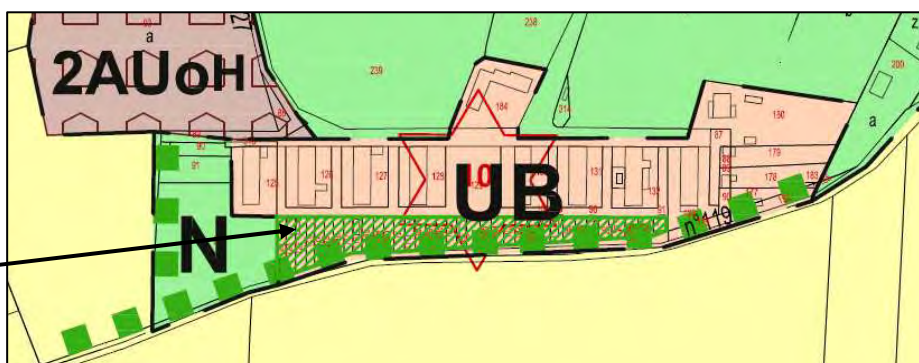
PLU modifié

Secteur La Vanelle

Plan Est

 Délimitation
secteur protégé

d'un



- **Modification des dispositions générales du règlement :** *Les modifications apportées sont en rouge*

- Article 5 des dispositions générales – rédaction actuelle :

ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En application de l'article L. 123-1-5-7°, des éléments de paysage, des monuments, immeubles, sites et secteurs ont été identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage, ou en tant qu'éléments construits, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier

Des prescriptions particulières sont définies de manière à assurer leur protection :

5-1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS CONSTRUITS POUR ASSURER LA CONSERVATION, LA RESTAURATION ET LA RÉHABILITATION DE CES ELEMENTS :

La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.

Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

L'unité architecturale de ces éléments bâtis sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés selon les techniques et avec les matériaux correspondant à leur époque de création, en respectant ou en restituant les mises en œuvre et l'aspect architectural originel (volumes, façades...).

Des techniques et des matériaux de substitution peuvent être autorisés à la condition de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

Dans les secteurs des anciennes carrières de molasse : Le comblement des anciennes carrières de molasse est interdit sauf en cas de nécessité technique visant à assurer la stabilité du sous-sol pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales dans les anciennes carrières de molasse est interdit.

5-1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGES (haies, boisements, espaces boisés ou à caractère naturel spécifiques, arbres isolés, sites naturels particuliers...) pour leur protection ou leur mise en valeur :

Dans tous les cas les interventions de nettoyage ou de défrichement devront être effectuées en maintenant les arbres isolés, les alignements d'arbres, ou le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

- Article 5 des dispositions générales – rédaction modifiée :**ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

En application de l'article L. 123-1-5-7°, des éléments de paysage, des monuments, immeubles, sites et secteurs ont été identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage, ou en tant qu'éléments construits, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier

Des prescriptions particulières sont définies de manière à assurer leur protection :

5-1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS CONSTRUITS POUR ASSURER LA CONSERVATION, LA RESTAURATION ET LA RÉHABILITATION DE CES ELEMENTS :

La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.

Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

L'unité architecturale de ces éléments bâtis sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés selon les techniques et avec les matériaux correspondant à leur époque de création, en respectant ou en restituant les mises en œuvre et l'aspect architectural originel (volumes, façades...).

Des techniques et des matériaux de substitution peuvent être autorisés à la condition de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

Dans les secteurs des anciennes carrières de molasse : Le comblement des anciennes carrières de molasse est interdit sauf en cas de nécessité technique visant à assurer la stabilité du sous-sol pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales dans les anciennes carrières de molasse est interdit.

5-2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGES (haies, boisements, espaces boisés ou à caractère naturel spécifiques, arbres isolés, sites naturels particuliers, jardins de la cité de la Vanelle...) pour leur protection ou leur mise en valeur :

Dans tous les cas les interventions de nettoyage ou de défrichement devront être effectuées en maintenant les arbres isolés, les alignements d'arbres, ou le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes.

5-3 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX JARDINS DE LA CITÉ DE LA VANELLE pour leur protection et leur mise en valeur :

Les seules constructions admises sont des annexes de type abri de jardin ou garage pour les habitations de la cité dans la limite de 3 m de hauteur et 40 m² d'emprise au sol.

Une proportion d'au moins 70% des terrains doit rester végétalisée ou en plein terre (jardin potager).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

4

Adapter la zone ULs

4.1 Contexte et objectifs

4.1.1. La zone ULs :

La zone UL correspond aux espaces destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique.

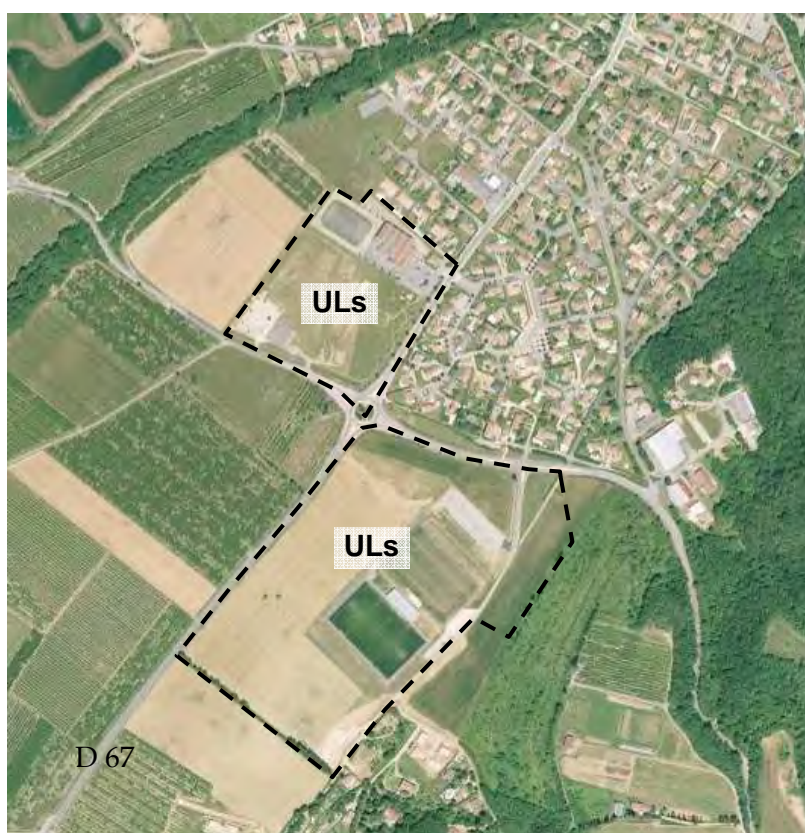
Le secteur ULs est quant à lui réservé à des équipements collectifs et à des installations de sport et de loisirs.

Ce secteur est situé au Sud-Ouest du bourg, de part et d'autre de la RD 67 vers Valence, secteur dit Champagnolles-Brignon.

Sont déjà implantés sur le secteur ULs les installations du complexe sportif communal avec :

- Côté Nord de la RD67 : gymnase, terrain multisports, aire de jeux, espace de stationnement,...)
- Côté Sud de la RD67 : terrains de rugby et terrains de foot et vestiaire avec un espace de stationnement.

Ces secteurs ULs marquent donc la fin de l'urbanisation du Bourg, puisque tous les terrains situés au sud sont classés en zone agricole.



Le règlement du PLU stipule que, dans le secteur ULs : « Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées exclusivement aux activités de détente, de sport, de loisirs pratiquées dans ce secteur ».

4.1.2. Deux équipements en projet :

La commune prévoit de construire un **centre technique communal** adapté à ses besoins. Compte-tenu de la surface nécessaire, des contraintes topographiques et de desserte viaire, les zones urbaines ou à urbaniser autour du bourg ne disposent pas de terrain convenant à ce projet.

Par ailleurs, un projet de **supérette avec une station-service** associée est également souhaité par la commune. La supérette est envisagée dans le cadre du projet « Espace Centre Bourg » situé à l'Est de l'église. Dans ce secteur sont prévus : un programme de logements collectifs locatifs aidés, le développement de l'offre commerciale de centre-bourg avec la création d'une supérette et la relocalisation de commerces autour d'un nouvel espace public. Ce site de centre-bourg est cependant beaucoup trop contraint pour accueillir la station-service pour laquelle est donc recherché un emplacement adapté.

Le secteur ULs, situé en continuité du bourg et proche de la RD67 permettrait de répondre à ces deux besoins d'implantation, le centre technique communal d'un côté et la station-service de l'autre, compte-tenu de son positionnement et des surfaces disponibles. C'est pourquoi, il est proposé d'adapter le secteur ULs afin de permettre l'implantation de ces projets qui, n'étant pas directement liés aux activités de détente, de sports, de loisirs, ne peuvent aujourd'hui être autorisés sur les sites retenus.

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit et graphique du PLU afin :

- d'autoriser les locaux techniques des services publics dans le secteur ULs, afin de permettre la réalisation du centre technique communal ;
- de délimiter un sous –secteur UEs, correspondant au projet d'implantation d'une station-service, la zone UE étant la zone urbaine réservée aux activités économiques. Le secteur UEs est créé afin de limiter les activités admises à celles correspondant au projet.

4.2 Modification du PLU

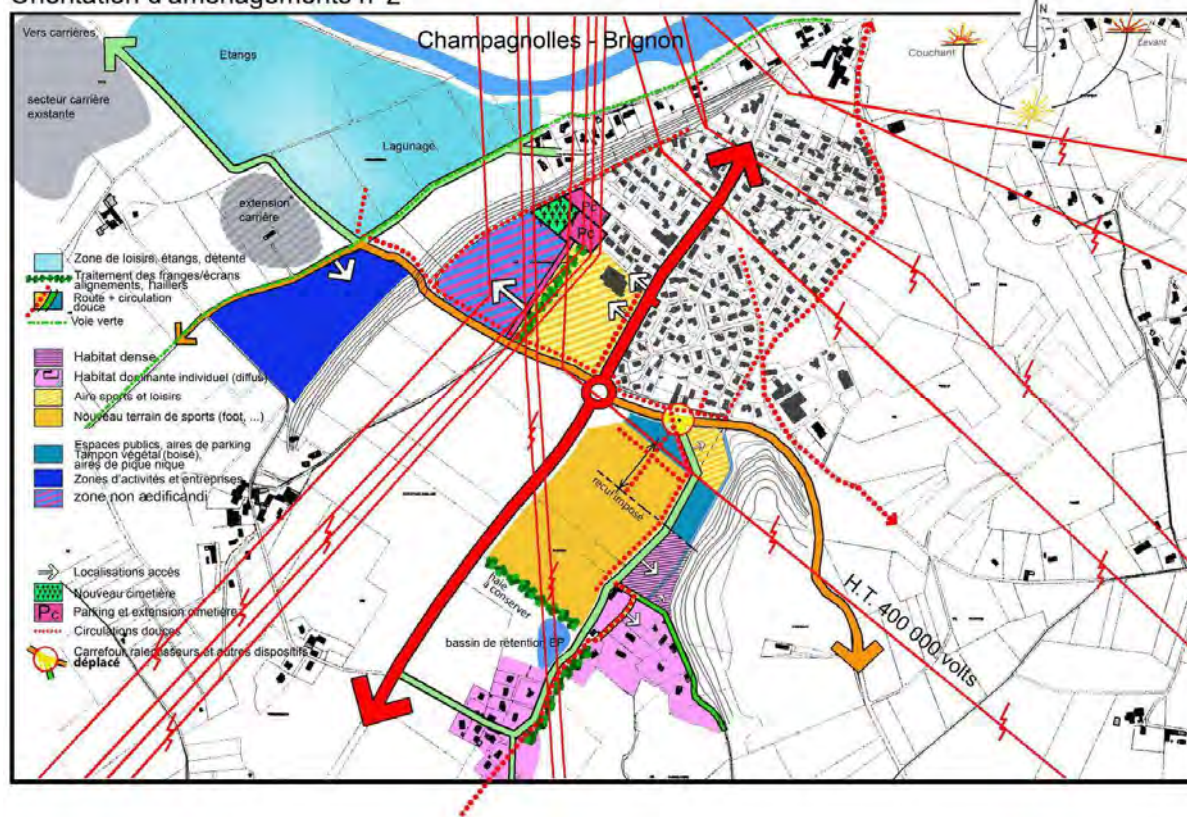
Elle consiste à :

- modifier le plan de zonage pour délimiter un sous –secteur UEs ;
- adapter le schéma de l'orientation d'aménagement concernant le secteur (orientation n°2) afin de prendre en compte ce changement.
- compléter l'article 2 du règlement de la zone UL afin de préciser que les bâtiments publics sont autorisés dans le secteur ULs.
- compléter le règlement de la zone UE pour intégrer les dispositions propres au secteur UEs : articles UE1, UE2, UE6, UE7, UE10 et UE11.

- **Modification du schéma de l'orientation d'aménagement n°2 :**

Le schéma illustrant les orientations n°2 est adapté afin de prendre en compte le secteur UEs.

Orientation d'aménagements n°2



- **Modification de l'article 2 du règlement de la zone UL :** *Les modifications apportées sont en rouge*

- Article UL 2 – rédaction actuelle :

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UL, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) .et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans la zone.
- Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans le secteur ULs :

- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées exclusivement aux activités de détente, de sport, de loisirs pratiquées dans ce secteur.

- Article UL 2 – rédaction modifiée :

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UL, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) .et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans la zone.
- Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans le secteur ULs :

- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées exclusivement aux activités de détente, de sport, de loisirs pratiquées dans ce secteur, **ou s'il s'agit de bâtiments publics.**

- **Modification des caractéristiques générales du règlement de la zone UE :** Les modifications apportées sont *en rouge*

- Caractéristiques générales zone UE – rédaction actuelle :

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques.

Elle comprend cinq secteurs :

- **Le secteur UEa correspondant à la zone d'activités de Nogat** à vocation dominante de services et d'artisanat, et comportant des dispositions spécifiques notamment en matière de hauteur des constructions ;
- **Le secteur UEb de Beauregard** faisant notamment l'objet de règles d'implantation spécifiques
- **Le secteur UEc** dans lequel n'est autorisé que l'extension des constructions à usage d'activités déjà implantées sur ce secteur,
- **Le secteur UEd à Beauregard** faisant l'objet de règles de stationnement spécifiques
- **Le secteur UET** destiné à recevoir des activités économiques complémentaires à l'exploitation de carrières, en lien avec l'activité d'extraction et de traitement de matériaux.

[...]

- Caractéristiques générales zone UE – rédaction modifiée :

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques.

Elle comprend cinq secteurs :

- **Le secteur UEa correspondant à la zone d'activités de Nogat** à vocation dominante de services et d'artisanat, et comportant des dispositions spécifiques notamment en matière de hauteur des constructions ;
- **Le secteur UEb de Beauregard** faisant notamment l'objet de règles d'implantation spécifiques
- **Le secteur UEc** dans lequel n'est autorisé que l'extension des constructions à usage d'activités déjà implantées sur ce secteur,
- **Le secteur UEd à Beauregard** faisant l'objet de règles de stationnement spécifiques
- **Le secteur UET** destiné à recevoir des activités économiques complémentaires à l'exploitation de carrières, en lien avec l'activité d'extraction et de traitement de matériaux.
- **Le secteur UEs correspondant au secteur d'implantation d'une station-service à l'entrée sud-ouest du village.**

[...]

- **Modification de l'article 1 du règlement de la zone UE :** *Les modifications apportées sont en rouge*

- Article UE 1 – rédaction actuelle :

1- Dans l'ensemble de la zone UE, y compris dans les secteurs UEa, UEb, UEc et UET sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les carrières, en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable»
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les murs de clôture,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

2- Sont interdites dans les secteurs UEb, UEc et UET :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

3- Sont interdits dans le secteur UEa :

- Les dépôts, les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente,
- Les constructions à usage industriel,

4- Sont interdites dans le secteur UEc :

- Toute construction nouvelle à usage d'activités.

5- Dans le secteur UET :

- Les constructions qui ne sont pas liées ou complémentaires à des activités d'extraction, de traitement ou de mise en valeur des matériaux de carrière

- Article UE 1 – rédaction modifiée :

1- Dans l'ensemble de la zone UE, y compris dans les secteurs UEa, UEb, UEc, **UEs** et UET sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les carrières, en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable»
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les murs de clôture,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

2- Sont interdites dans les secteurs UEb, UEc, **UEs** et UET :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

3- Sont interdits dans le secteur UEa :

- Les dépôts, les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente,
- Les constructions à usage industriel,

4- Sont interdites dans le secteur UEc :

- Toute construction nouvelle à usage d'activités.

5- Dans le secteur UET :

- Les constructions qui ne sont pas liées ou complémentaires à des activités d'extraction, de traitement ou de mise en valeur des matériaux de carrière

6- Sont interdites dans le secteur UEs :

- **Les constructions à usage industriel et artisanal**

- **Modification de l'article 2 du règlement de la zone UE :** *Les modifications apportées sont en rouge*

- Article UE 2 – rédaction actuelle :

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Les constructions à usage d'habitation autorisées en dehors des secteurs UEb, UEc, UEd et UET, doivent respecter les conditions suivantes:

- l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
- la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
- la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².

- Les installations de production d'énergie de type éolienne en dehors du secteur UEa, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

[...]

- Article UE 2 – rédaction modifiée :

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Les constructions à usage d'habitation autorisées en dehors des secteurs UEb, UEc, UEd, **UEs** et UET, doivent respecter les conditions suivantes:

- l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
- la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
- la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².

- Les installations de production d'énergie de type éolienne en dehors du secteur UEa **et du secteur UEs**, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

[...]

- **Modification de l'article 6 du règlement de la zone UE :** *Les modifications apportées sont en rouge*

- Article UE 6 – rédaction actuelle :

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée à l'alignement, ou selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :

- Le long de la RD 2532N où ce recul minimum est porté à 12 m,
- Le long de la RD 196 où ce recul minimum est porté à 10 m.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans le secteur UEb de Beauregard : Ce recul minimum est porté à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques dans le cas d'implantation de constructions à usage de stationnement supportant des installations photovoltaïques.

- Article UE 6 – rédaction modifiée :

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée à l'alignement, ou selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :

- Le long de la RD 2532N où ce recul minimum est porté à 12 m,
- Le long de la RD 196 où ce recul minimum est porté à 10 m.

- Dans le secteur UEs où toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 m de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans le secteur UEb de Beauregard : Ce recul minimum est porté à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques dans le cas d'implantation de constructions à usage de stationnement supportant des installations photovoltaïques.

- **Modification de l'article 7 du règlement de la zone UE :** *Les modifications apportées sont en rouge*

- Article UE 7 – rédaction actuelle :

Toute construction doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite de la zone UB, le bâtiment sera obligatoirement implanté en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à dix mètres. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'aménagement ou d'extension mineure d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

- Article UE 7 – rédaction modifiée :

Toute construction doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

En dehors du secteur UEs, lorsque la limite séparative correspond avec la limite de la zone UB, le bâtiment sera obligatoirement implanté en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à dix mètres. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'aménagement ou d'extension mineure d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

- **Modification de l'article 10 du règlement de la zone UE :** *Les modifications apportées sont en rouge*

- Article UE 10 – rédaction actuelle :

[...]

Dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEa : la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans le secteur UEa : cette hauteur maximale est portée à 10 mètres.

[...]

- Article UE 10 – rédaction modifiée :

[...]

Dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEa et du secteur UEs : la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans le secteur UEa : cette hauteur maximale est portée à 10 mètres.

Dans le secteur UEs : cette hauteur maximale est portée à 6 mètres.

[...]

- **Modification de l'article 11 du règlement de la zone UE :** *Les modifications apportées sont en rouge*

- Article UE 11 – rédaction actuelle :

[...]

Aspect des façades :

[...]

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques..

[...]

- Article UE 11 – rédaction modifiée :

[...]

Aspect des façades :

[...]

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) **Est interdit, sauf en secteur UEs**, l'aspect brillant des bardages métalliques.

[...]

5

Adapter le règlement des zones à vocation d'activités et notamment quartier Beauregard

5.1 Contexte et objectifs

5.1.1. Situation dans le PLU:

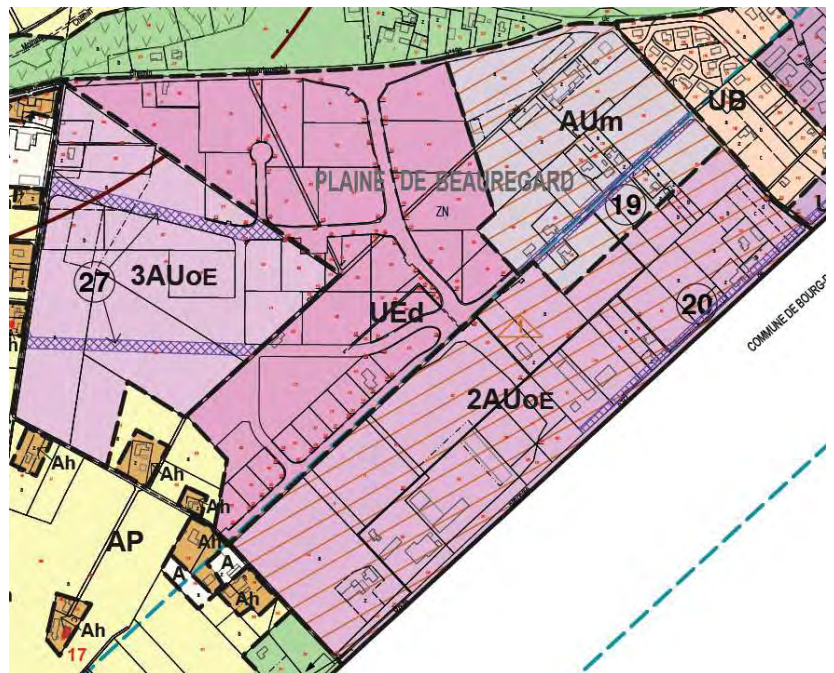
Le quartier Beauregard est situé à l'extrême Nord-Est du territoire communal, il est bordé au Sud par la contre-allée qui longe la voie rapide Valence-Romans (D5232) située sur la commune de Bourg-de-Péage.

Une partie du quartier de Beauregard est concernée par une servitude dite «périmètre de projet secteur Beauregard» (hachure orange) : cette servitude bloque toute construction nouvelle pour une durée au plus de cinq ans (soit jusqu'au 14/12/2017) dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

- Le secteur concerné par ce périmètre de projet est classé :

- pour partie en zone 2AUoe : zone à urbaniser constructible dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, à vocation d'activités économiques ; Des évolutions très modérées des habitations existantes y sont possibles.

- pour partie en zone AUm : zone à urbaniser non constructible (une modification ou une révision du PLU est nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation) à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques; Des évolutions des habitations existantes sont permises par le règlement.



5.1.2. Évolutions récentes du secteur :

La zone UEd, qui s'étend au Nord-Ouest du secteur de projet est aujourd'hui entièrement aménagée et en grande partie urbanisée. Elle correspond à la zone d'activités intercommunale « Portes du Vercors ».

La partie Sud-Ouest de la zone 2AUoe est maintenant en partie directement desservie par les réseaux qui ont été réalisés lors de l'aménagement de la zone d'activités

intercommunale. La partie Nord-Est n'est pas directement desservie par le réseau d'assainissement.

La zone AUm est occupée en grande partie par un siège d'exploitation agricole pérenne et par ailleurs elle n'est pas ou insuffisamment desservie par les réseaux. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation mixte d'habitat et d'activités n'est donc pas à l'ordre du jour.

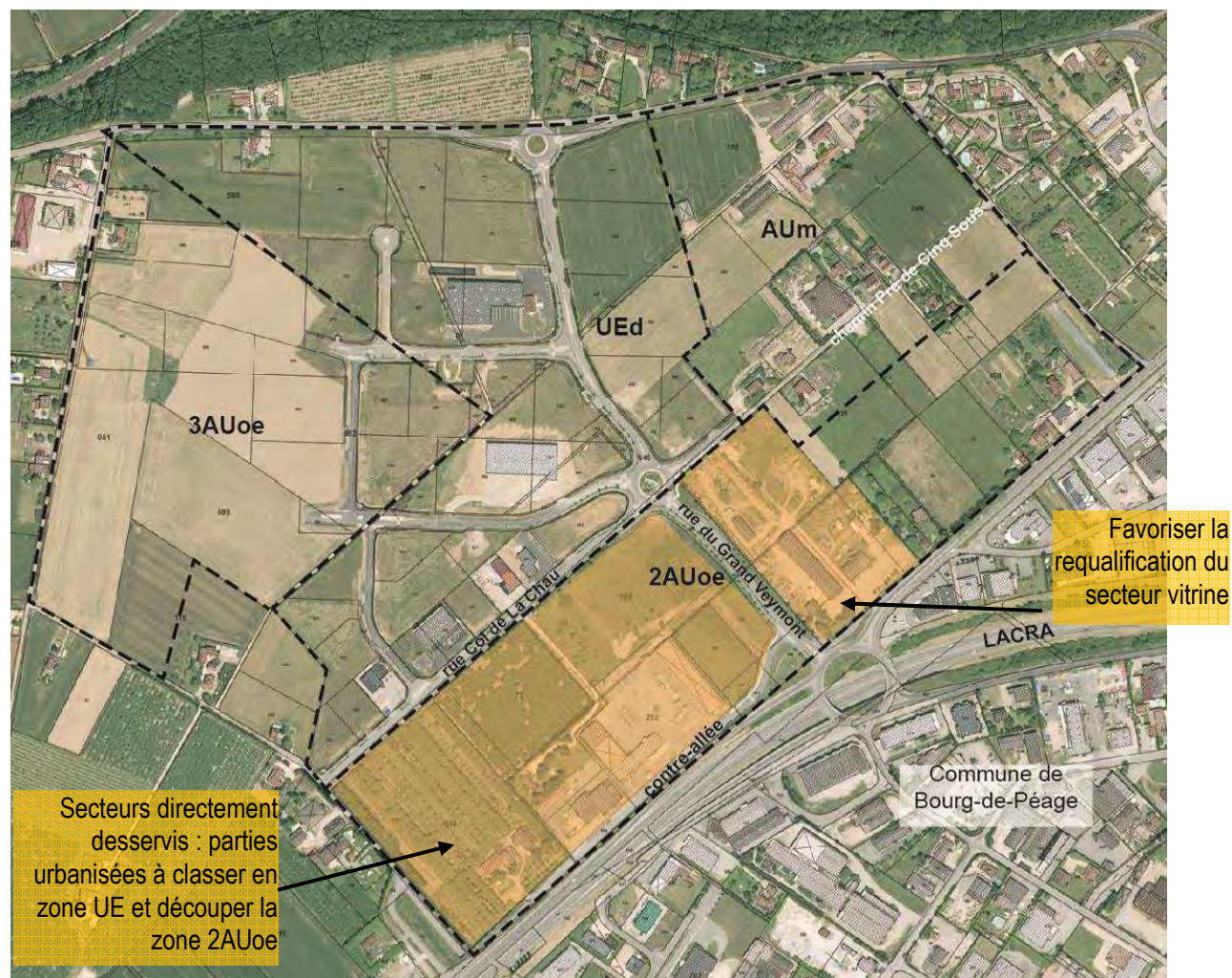
5.1.3. Objectifs :

> Permettre la mise en œuvre opérationnelle des secteurs directement desservis par l'ensemble des réseaux nécessaires en :

- supprimant le secteur de projet de Beauregard qui bloque toute construction nouvelle,

- revoyant la zone 2AUoe pour adapter le zonage et le règlement selon la desserte en réseau et l'urbanisation effective : les secteurs urbanisés et desservis étant à classer en zone UE et les secteurs à urbaniser étant classés en zones 2AUoe de taille plus réduite ;

> Favoriser la requalification du secteur vitrine le long de la rue du Grand Veymont en soumettant sa constructibilité à la démolition des bâtiments existants.



> Éviter les futurs conflits d'usage habitat-activités en proscrivant les évolutions des habitations existantes dans les zones à vocation d'activités économiques.

5.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

> modifier le plan de zonage pour :

- supprimer le secteur de projet de Beauregard (représenté par une hachure Orange),

- classer les parties urbanisées et desservies de la zone 2AUoe en zone UEb,

- découper la partie Sud-Ouest de la zone 2AUoe résiduelle en secteurs 2AUoe et 2AUoe1, dont le règlement sera différencié selon les modalités d'urbanisation.

> modifier les orientations d'aménagement n°5 pour tenir compte des équipements réalisés entre-temps et de la suppression du secteur de projet.

> modifier le règlement de la zone AUoe pour :

- préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUoe1 : au fur et à mesure de l'équipement interne à la zone par la communauté d'agglomération.

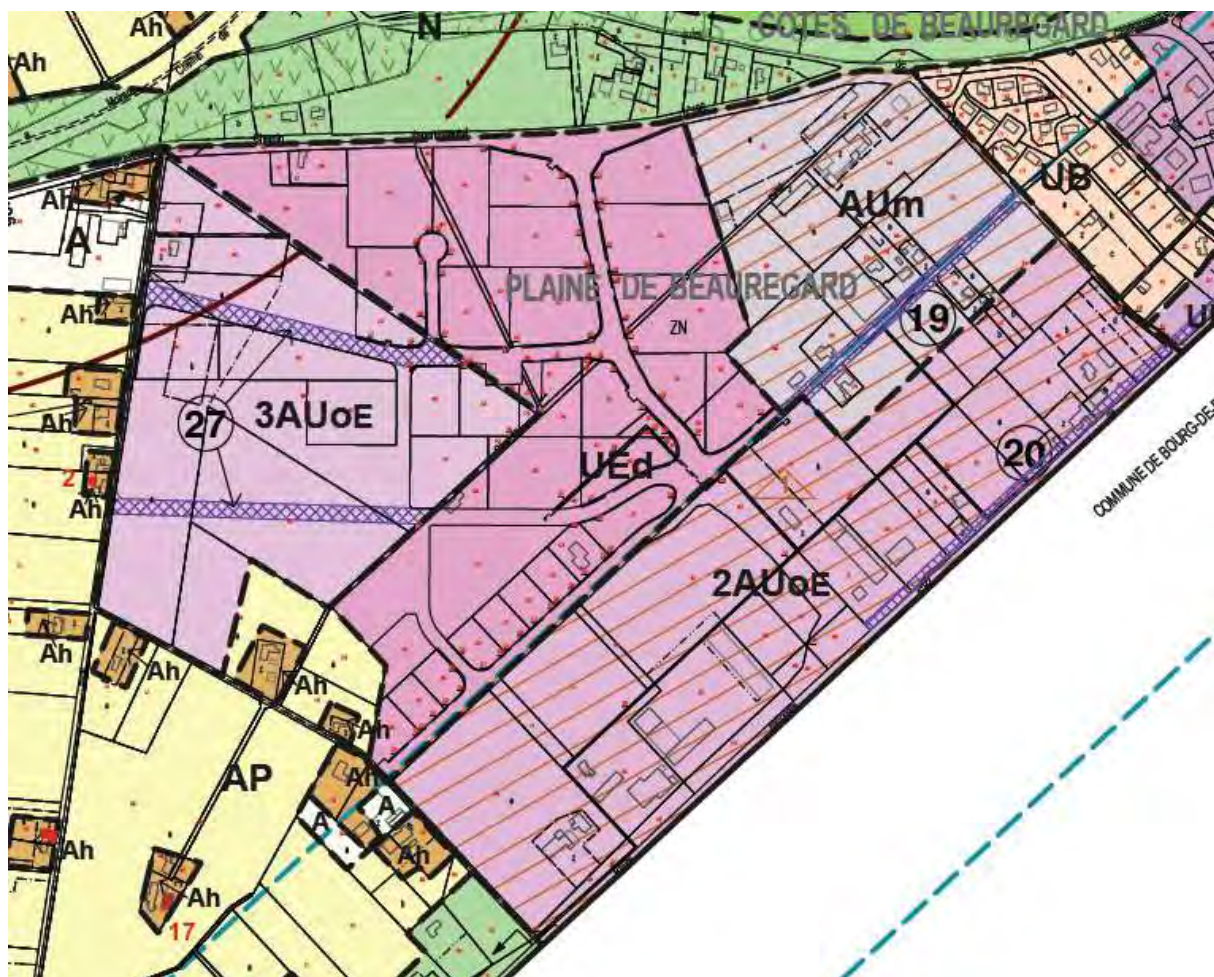
- interdire les extensions, annexes et piscines aux habitations en zone AUoe;

> modifier le règlement de la zone UE pour interdire les extensions, annexes et piscines aux habitations et interdire les habitations en secteur UEd.

> supprimer les mentions relatives au secteur de projet de Beauregard dans le règlement des zones AUm et 2AUoe.

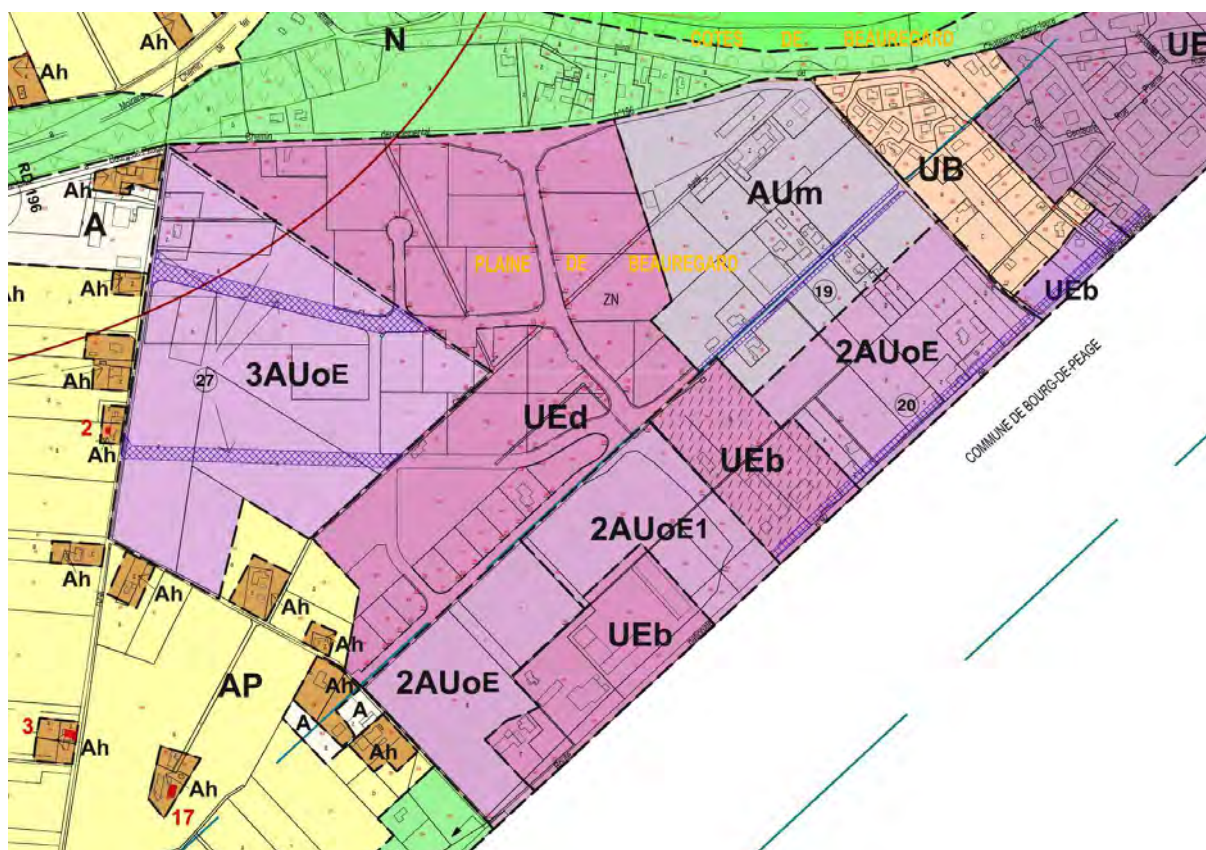
- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel :



PLU modifié :

- suppression de la trame du périmètre de projet secteur Beauregard.
- classement en zone UEb des secteurs desservis par les réseaux et déjà urbanisés de la zone 2AUoe ;
- découpage de la zone 2AUoe ouest en 2 secteurs de taille plus opérationnelle et en distinguant un secteur 2AUoe1 urbanisable au fur et à mesure de l'équipement du secteur;
- délimitation d'une trame indiquant que la constructibilité du secteur UEb délimité à Est de la rue du Grand Veymont est subordonnée à la démolition des bâtiments existants.



- **Modification des caractéristiques de la zone AUoE :** *Les modifications sont en rouge*

- Caractéristiques générales zone AUoE – rédaction actuelle :

ZONE AUoE

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE comprend :

- La zone 1 AUoE de la route des Pêches destinée à recevoir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et de services
- La zones 2 AUoE de Beauregard et la zone 3 AUoE des Portes du Vercors, destinées à recevoir des constructions et installations à vocation d'activités économiques, et où les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers.

Les zones 1AUoE et 2AUoE peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

La zone 3AUoE pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

La zone 2AUoE est couverte par une servitude dénommée « Périmètre de projet Secteur Beauregard » repérée sur le document graphique en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme.

[...]

- Caractéristiques générales zone AUoE – **rédaction modifiée** :

ZONE AUoE

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE comprend :

- La zone 1 AUoE de la route des Pêches destinée à recevoir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et de services
- La zone 2 AUoE **et le secteur 2 AUoE1** de Beauregard et la zone 3 AUoE des Portes du Vercors, destinées à recevoir des constructions et installations à vocation d'activités économiques, et où les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers.

Les zones 1AUoE et 2AUoE peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

La zone 3AUoE **et le secteur 2 AUoE1** pourront s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

~~La zone 2AUoE est couverte par une servitude dénommée « Périmètre de projet Secteur Beauregard » repérée sur le document graphique en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme.~~

[...]

- **Modification de l'article 2 du règlement de la zone AUoe : Les modifications sont en rouge**

- Article AUoe 2 – rédaction actuelle :

1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone AUoe que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs doivent être installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), ne sont autorisées qu'à condition que la hauteur de ces installations mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² après travaux ;
- Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de 20 m² maximum d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- **Dans le secteur 1 AUoe**, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes:

- l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
- la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
- la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².

2- Dans les zones 1 AUoe et 2 AUoe, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

- ⇒ La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée, et,
- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones **1 AUoe, et 2 AUoe**, et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés,

3- Dans la zone 2 AUoe intégrant le périmètre de projet «Secteur Beauregard », les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher.

4- Dans la zone 3 AUoe, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et prévus par les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Beauregard, et par le présent règlement.

- Article AUoE 2 – rédaction modifiée :**1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone AUoE que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.

- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,

- Les climatiseurs doivent être installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).

- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), ne sont autorisées qu'à condition que la hauteur de ces installations mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

~~- L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² après travaux ;~~

~~- Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de 20 m² maximum d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU.~~

- Dans le secteur 1 AUoE, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes:

- l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
- la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
- la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².

2- Dans les zones 1 AUoE et 2 AUoE, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

⇒ La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée, et,

⇒ Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones 1 AUoE, et 2 AUoE et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés,

~~3- Dans la zone 2 AUoE, intégrant le périmètre de projet «Secteur Beauregard », les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher.~~

3 4- Dans la zone 3 AUoE et le secteur 2 AUoE1, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et prévus par les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Beauregard, et par le présent règlement.

- **Modification de l'article 2 du règlement de la zone UE : Les modifications sont en rouge**

- Article UE 2 – rédaction actuelle :

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² après travaux.
- Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de 20 m² maximum d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées **en dehors des secteurs UEb, UEc, et UET**, doivent respecter les conditions suivantes:
 - l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
 - la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
 - la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².
- Les installations de production d'énergie de type éolienne en dehors du secteur UEa, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- **Dans le secteur UEc** : Sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existant à la date d'approbation du PLU.

- Article UE 2 – rédaction modifiée :**1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

- Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.

- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,

- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).

~~- L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² après travaux.~~

~~- Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de 20 m² maximum d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU.~~

- Les constructions à usage d'habitation autorisées **en dehors des secteurs UEb, UEc, UEd et UEt**, doivent respecter les conditions suivantes:

- l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
- la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
- la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².

- Les installations de production d'énergie de type éolienne en dehors du secteur UEa, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

- **Dans le secteur UEc** : Sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existant à la date d'approbation du PLU.

- **Modification des orientations d'aménagement n°5** : Les modifications sont *en rouge*

- Orientations d'aménagement n°5 - Beauregard – rédaction actuelle :

[...]

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

[...]

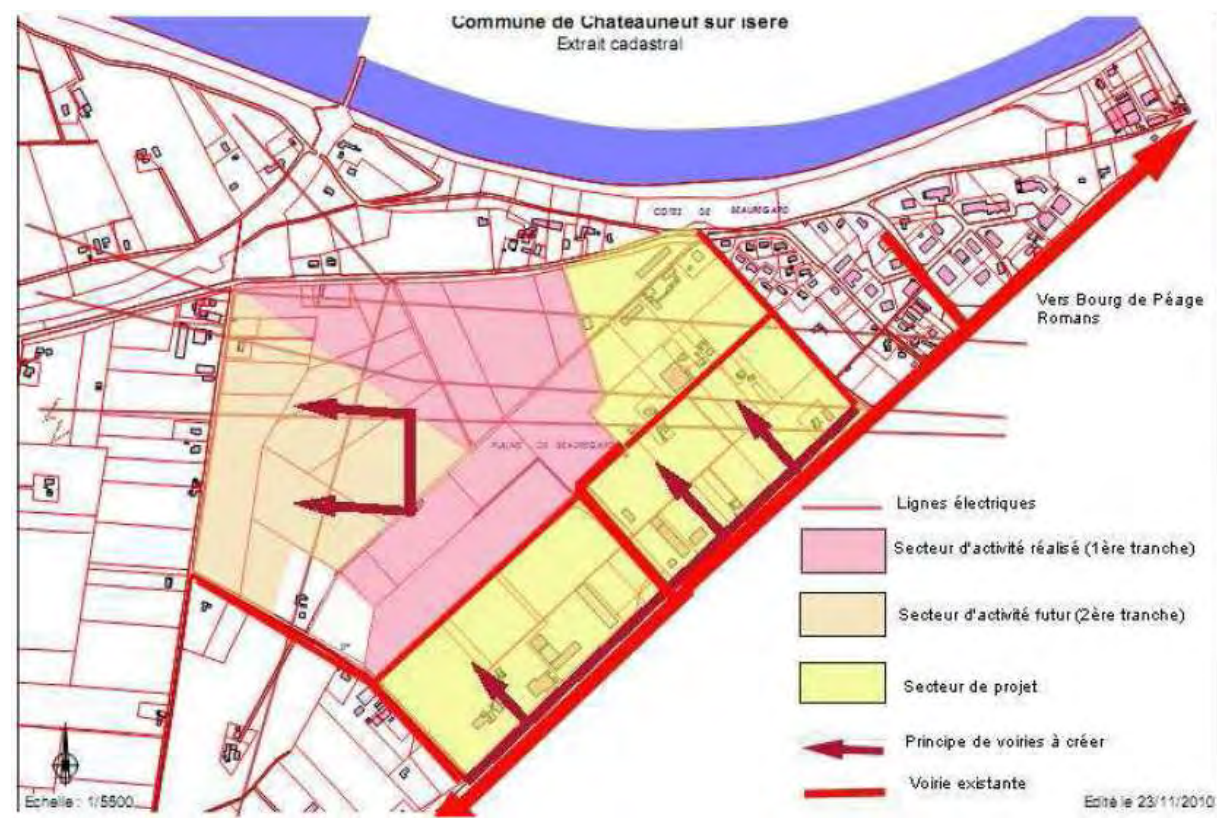
Le secteur Est, et Sud Est : il est très fortement contraint :

- La présence de lignes de transports électrique haute et moyenne tensions et leurs pylônes, constitue une entrave certaine à l'urbanisation, tant pour la vocation économique que pour l'habitat.

- Ce secteur s'est urbanisé « au coup par coup » et constitue un agrégat disparate de terrains encore agricoles pour une grande partie, de bâtiments épars à l'Ouest et au Sud, en façade de la Lacre, de bâtiments d'activité disposés au gré du parcellaire. L'ensemble est mal desservi par un réseau routier insuffisant et peu adapté. La capacité du réseau électrique est également insuffisante.

- Cernée par deux secteurs urbains, la rivière Isère, ses rives escarpées au Nord et la Lacre au Sud, la destination de cette zone devrait être, à priori, urbaine. Mais les contraintes (lignes hautes et moyennes tension) tendraient à en limiter l'urbanisation et pourraient conduire à en définir une partie comme devant rester agricole (petite activité de maraîchage par exemple, déjà présente au Sud Est du secteur).

C'est donc une logique de « renouvellement urbain » qu'il convient d'engager ici pour une destination économique, mais aussi éventuellement d'habitat. Il faut entreprendre une restructuration du parcellaire, la démolition de certains édifices, une desserte routière (une voirie en contre allée) et douce, des réseaux techniques, etc... en tenant compte des contraintes fortes explicitées ci-dessus. Une étude approfondie, accompagnée d'une action foncière, est nécessaire pour le devenir du quartier, qui est donc désigné comme « secteur de projet » au PLU.



- Orientations d'aménagement n°5 - Beauregard – rédaction modifiée :

[...]

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

[...]

Le secteur Est, et Sud Est : il est très fortement contraint :

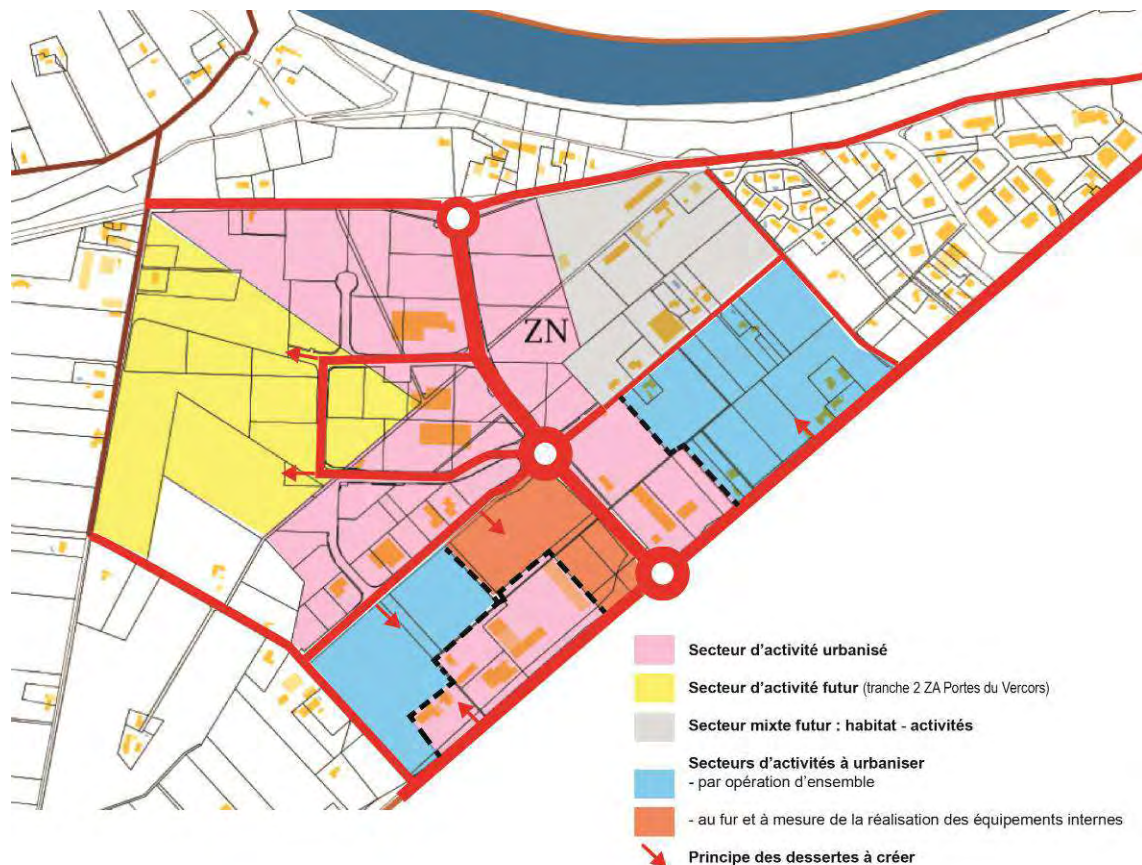
- La présence de lignes de transports électrique haute et moyenne tensions et leurs pylônes, constitue une entrave certaine à l'urbanisation, tant pour la vocation économique que pour l'habitat.

- Ce secteur s'est urbanisé « au coup par coup » et constitue un agrégat disparate de terrains encore agricoles pour une grande partie, de bâtiments épars à l'Ouest et au Sud, en façade de la Lacra, de bâtiments d'activité disposés au gré du parcellaire. L'ensemble est mal desservi par un réseau routier insuffisant et peu adapté. La capacité du réseau électrique est également insuffisante.

- Cernée par deux secteurs urbains, la rivière Isère, ses rives escarpées au Nord et la Lacra au Sud, la destination de cette zone devrait être, à priori, urbaine. Mais les contraintes (lignes hautes et moyennes tension) tendraient à en limiter l'urbanisation et pourraient conduire à en définir une partie comme devant rester agricole (petite activité de maraîchage par exemple, déjà présente au Sud Est du secteur).

C'est donc une logique de « renouvellement urbain » qu'il convient d'engager ici pour une destination économique, mais aussi éventuellement d'habitat. Il faut entreprendre une restructuration du parcellaire, la démolition de certains édifices, une desserte routière (une voirie en contre allée) et douce, des réseaux techniques, etc... en tenant compte des contraintes fortes explicitées ci-dessus.

~~Une étude approfondie, accompagnée d'une action foncière, est nécessaire pour le devenir du quartier, qui est donc désigné comme « secteur de projet » au PLU.~~



6

Augmenter le pourcentage minimum de logements sociaux

6.1 Contexte et objectifs

La commune de Châteauneuf-sur-Isère est maintenant soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU qui impose que « le nombre de logements locatifs sociaux doit représenter au moins 20% du nombre de résidences principales dans les communes de plus 3500 habitants comprises dans un EPCI¹ à fiscalité propre de plus de 50.000 habitants.

Le parc de logements sociaux dans la commune représente 5,45% du parc en 2015. La production de logements sociaux doit donc être renforcée sur la commune.

Le PLU actuel a instauré une servitude au titre de l'article R.123-12 f (du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU) qui impose la réalisation de 20% de logements sociaux sur les secteurs délimités sur le plan.

Sont concernées par cette servitude toutes les zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat : AUOH, 1AUOH, 1AUOHB et 2AUOH.

Cependant, ce minimum de logements sociaux imposé aux opérations nouvelles, reste très insuffisant pour que la part des logements sociaux sur le total des résidences secondaires se rapproche de 20%.

Il est donc nécessaire de relever le taux de logements sociaux imposés dans les futures opérations. Le pourcentage minimum de logements sociaux pour les opérations futures sera augmenté pour les zones AUOH : à 30% pour les zones les moins proches du village et à 60% pour les 3 zones non déjà urbanisées les plus proches du village.

6.2 Modification du PLU

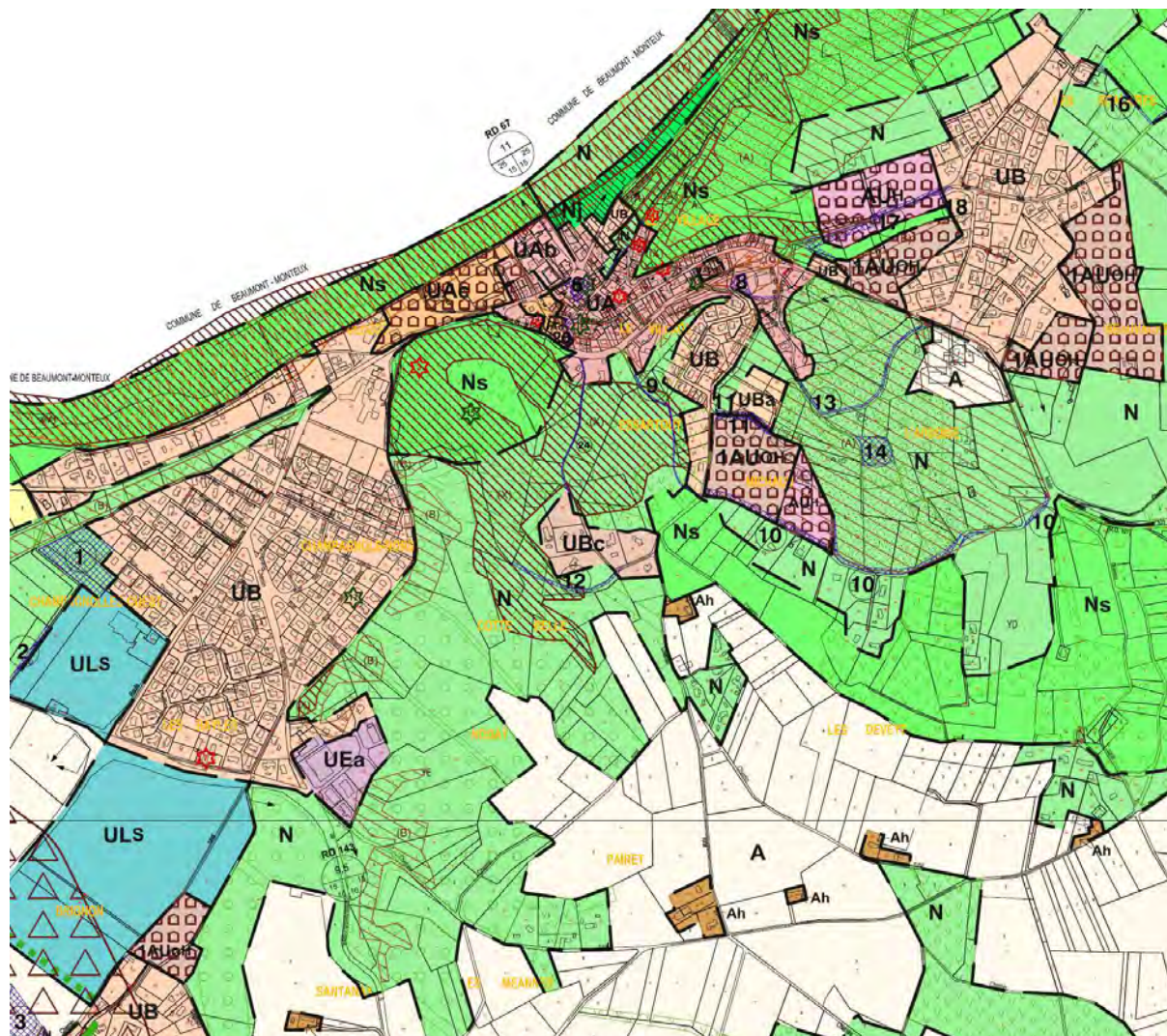
Elle consiste à :

- modifier le plan de zonage pour adapter la servitude de logements sociaux : le taux minimum de logements sociaux sera augmenté à 30%, sauf pour les secteurs « terrain de foot », « Brignon » et « Les Crozes » où il sera porté à 60%. Une trame différente remplacera donc la trame actuelle pour ces 3 secteurs et la légende de cette servitude sera modifiée pour indiquer un taux à 30% relatif à la trame existante et un taux à 60% pour la nouvelle trame.
- modifier les alinéas des orientations d'aménagement qui mentionnaient le taux de 20%.
- modifier les alinéas du règlement qui mentionnaient le taux de 20%.

¹ EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

- **Modification du plan de zonage :**

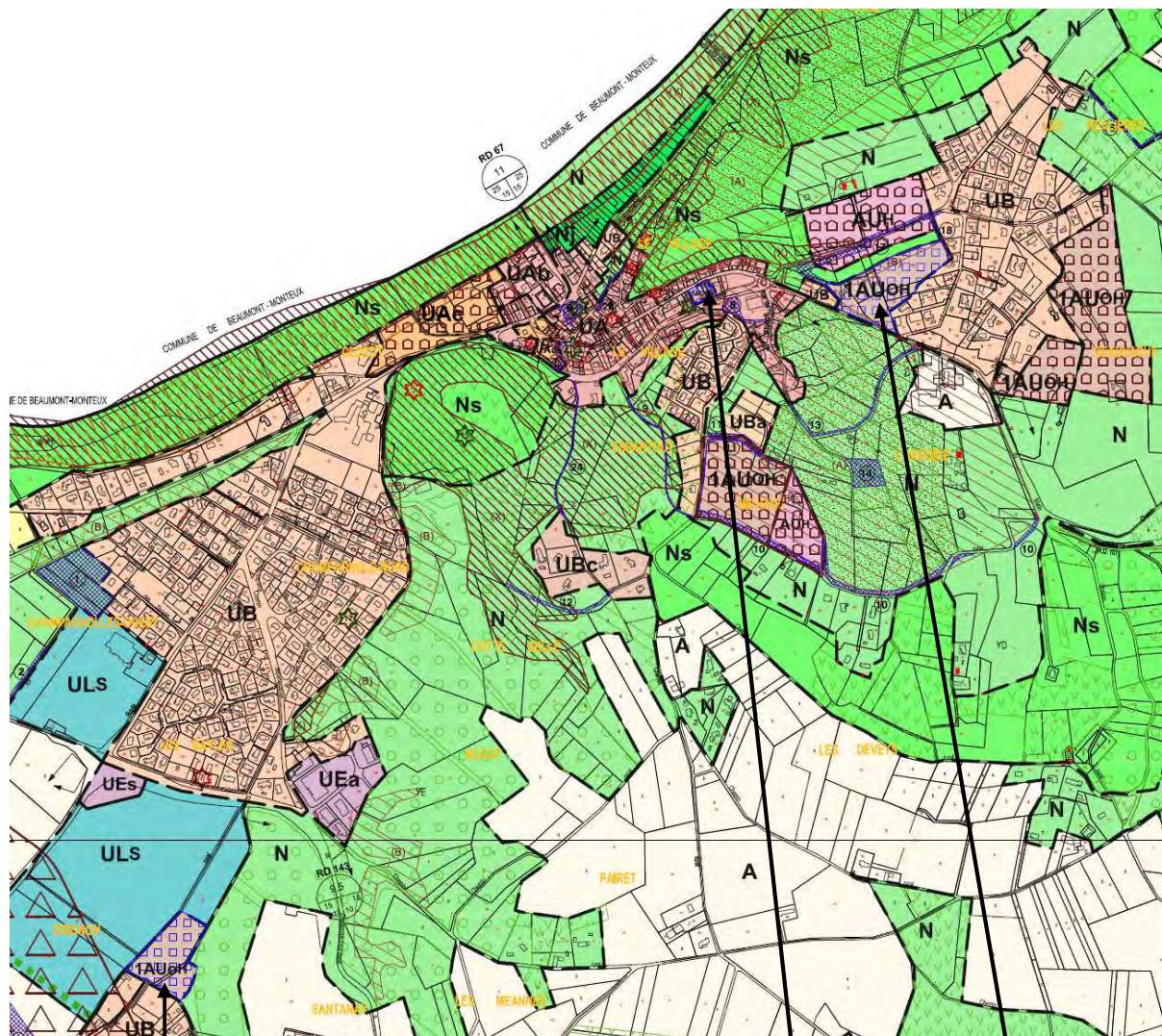
PLU actuel :



Extrait de la légende du PLU actuel :



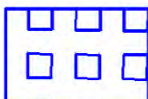
Servitude "logement" au titre
du R 123-12-f
20% de logements sociaux

PLU modifié :

Modification de la trame servitude logements sociaux pour «Les Crozes », « terrain de foot », et « Brignon » : cette nouvelle trame correspondant à un taux minimum de 60%.

Légende du PLU modifié :

Servitude "logement" au titre
du R 123-12-f
30% de logements sociaux



Servitude "logement" au titre
du R 123-12-f
60% de logements sociaux

- **Modification des orientations d'aménagement :**

Toutes les mentions rappelant le pourcentage de logements sociaux imposés seront portées de 20% à 30% sauf pour les secteurs « terrain de foot », « Brignon » et « Les Crozes » où elles seront portées à 60%.

Sont concernées les orientations n° 1, 2, 3 et 4.

- **Modification de l'article 2 du règlement des zones UA, AU et AUoh :**

- Articles UA2, AU2 et AUoH 2 – rédaction actuelle :

[...]

3- Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique, un minimum de 20 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

- Articles UA2, AU2 et AUoH 2 – rédaction modifiée :
--

[...]

3- Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par des trames spécifiques, un minimum de **30 %** ~~20 %~~ du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux **sauf pour les secteurs « terrain de foot », « Brignon » et « Les Crozes » ou ce minimum est porté à 60%.**

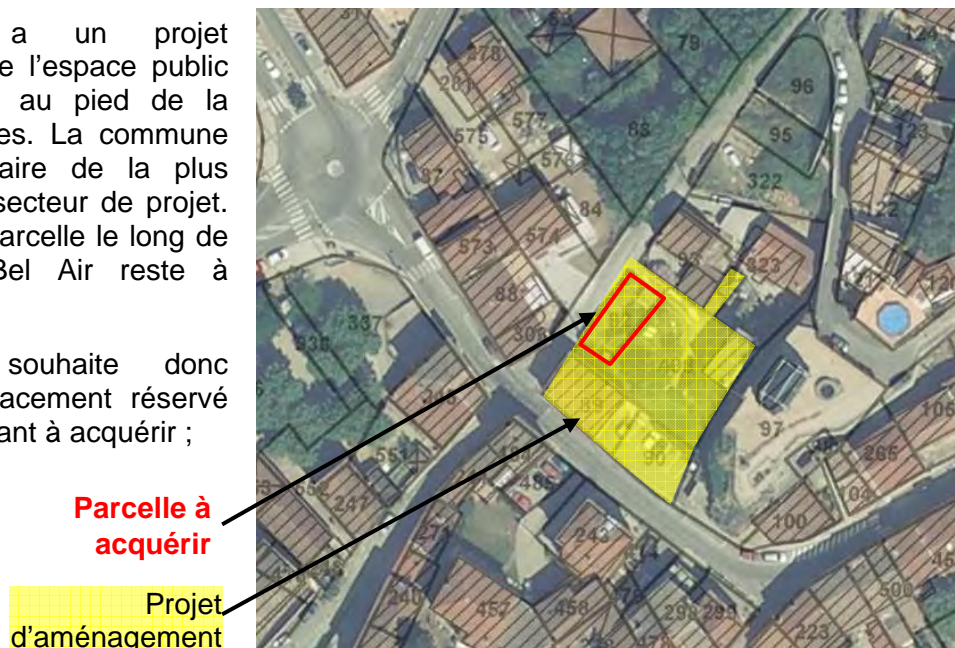
7

Création d'un emplacement réservé devant la Mairie

7.1 Contexte et objectifs

La commune a un projet d'aménagement de l'espace public devant la Mairie, au pied de la Chapelle St-Hugues. La commune est déjà propriétaire de la plus grande partie du secteur de projet. Seule une petite parcelle le long de la Montée de Bel Air reste à acquérir.

La commune souhaite donc délimiter un emplacement réservé sur la parcelle restant à acquérir ;



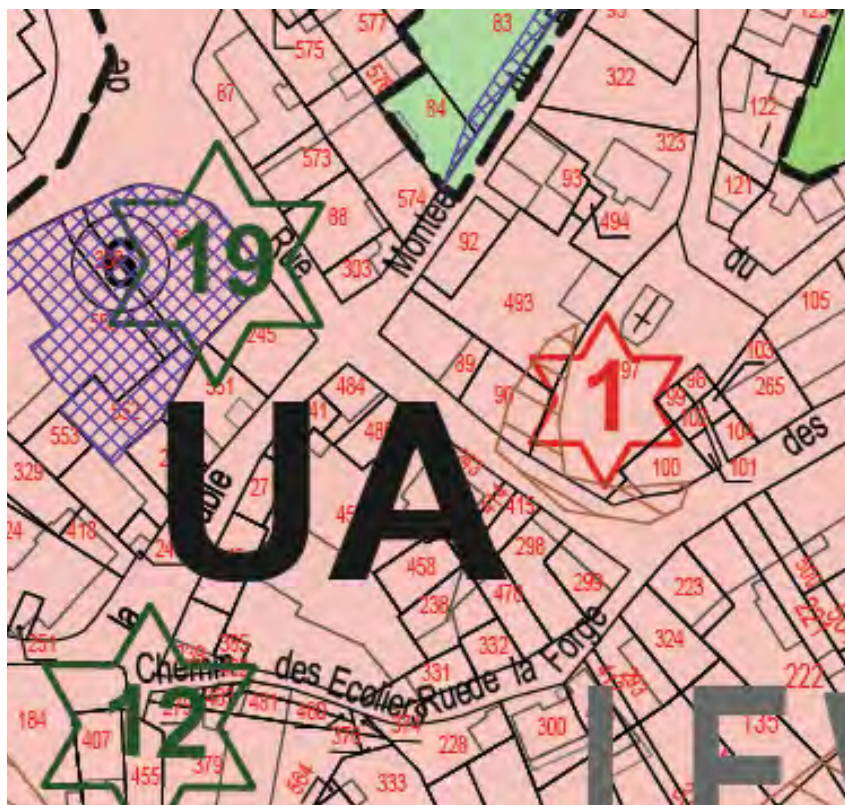
Aujourd'hui la commune dispose de foncier en face de la mairie, avec un petit parking, un local communal, la maison jaune et son parc. Avec l'acquisition de la parcelle A92, l'objectif est la création d'un espace de convivialité au cœur du village avec une esplanade aménagée paysagée, tout en maintenant des places de parking.

7.2 Modification du PLU

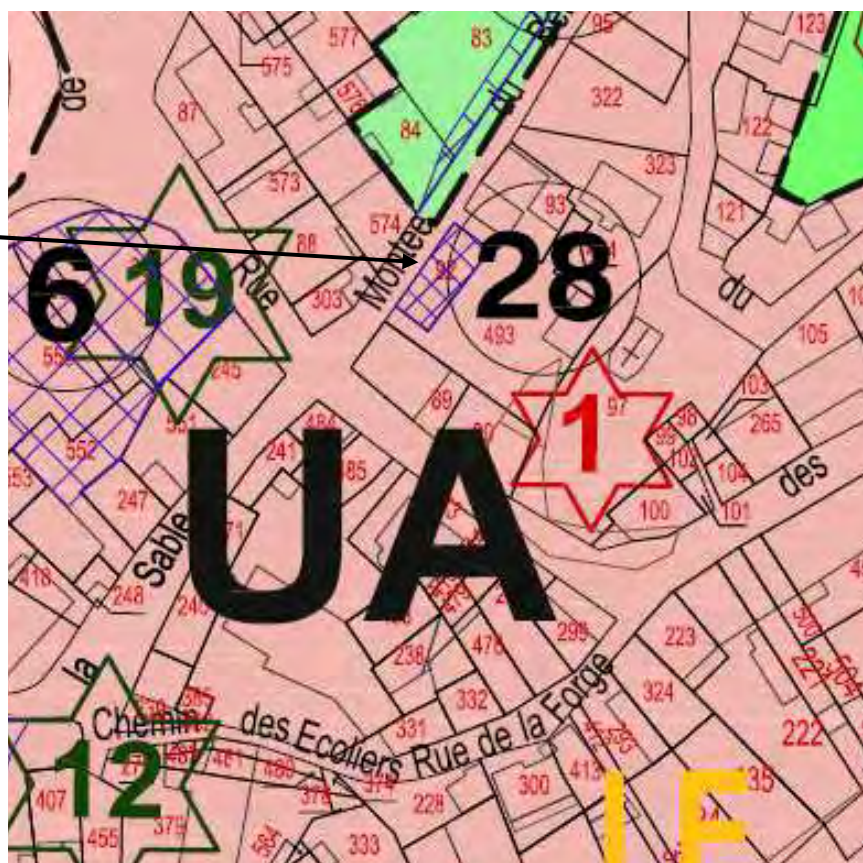
Elle consiste à modifier le plan de zonage pour :

- créer un emplacement réservé sur la parcelle A92 en vue de l'aménagement d'un espace public.
- compléter la liste des emplacements réservés avec l'emplacement réservé n°28 : aménagement d'un espace public. Bénéficiaire : commune ;

- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel :**PLU modifié :**

Création de l'emplacement
réservé n°28 :
aménagement d'une place
publique



8

Supprimer le secteur de projet des Crozes

8.1 Contexte

Le secteur des Crozes, dans la partie Est du bourg, est concerné par une servitude de périmètre de projet repéré sur le document graphique en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme (en vigueur au moment de l'approbation du PLU).

Dans ce secteur de projet, toute construction ou installation nouvelle d'une surface de plancher supérieure à 10 m² est interdite.

Conformément à l'article L.123-2-a, cette interdiction est limitée à une durée au plus de 5 ans.

Cette servitude ayant été instaurée par l'approbation du PLU le 16/12/2011, son délai de validité (5 ans maximum) a maintenant expiré.

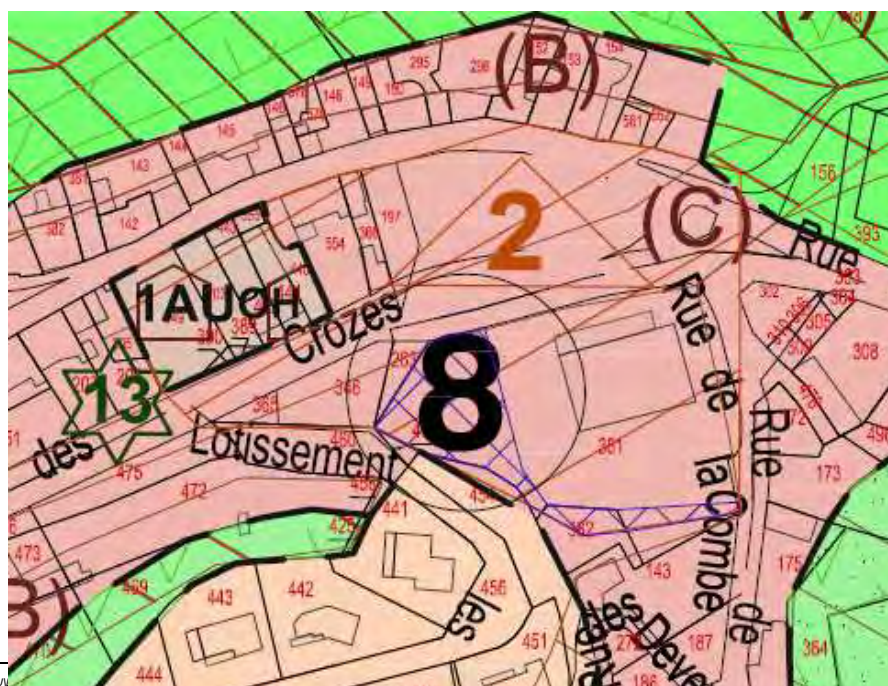
Cette servitude dite de périmètre de projet doit donc être supprimée.

8.2 Modification du PLU

Elle consiste à modifier le plan de zonage pour supprimer ce secteur de projet. Les mentions relatives à ce secteur de projet seront en outre supprimées du règlement écrit.

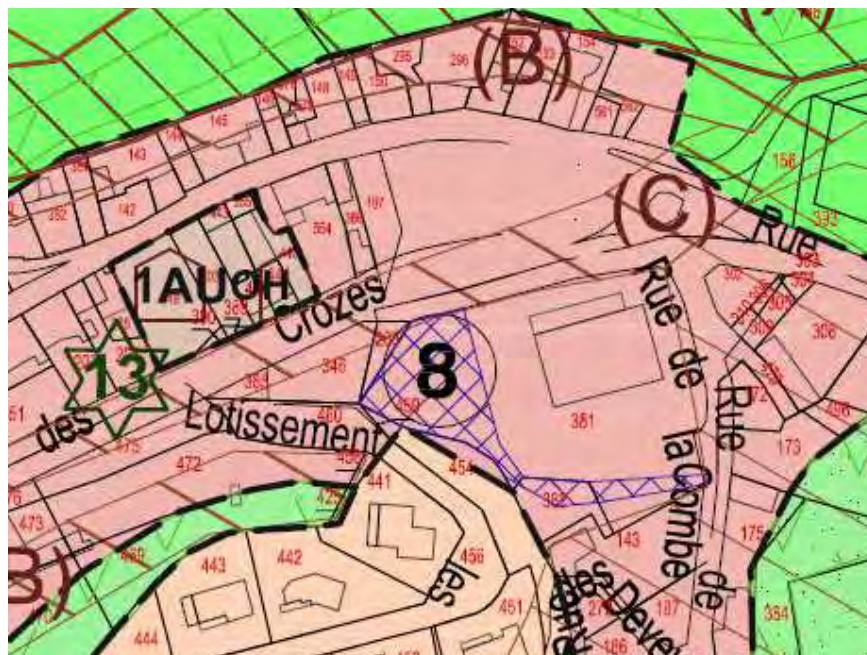
- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel :




PLU modifié :

> Suppression de la trame et du numéro de la servitude sur le plan de zonage



> Suppression de la légende figurant au plan de zonage relative à la servitude périmètre de projet.

Nota : la servitude concernant le secteur Beauregard étant par ailleurs supprimée (voir chapitre 5 de la présente notice) la légende relative à cette servitude est donc totalement supprimée de la légende du plan de zonage

Légende PLU actuel :	Légende PLU modifié :
 <p>Servitude périmètre de projet 1 "secteur Beauregard" et 2 "secteur des Crozes"</p>	

- Modification du règlement écrit :**

Les mentions relatives au secteur de projet de Crozes seront supprimées du règlement écrit : sont concernés le règlement des zones UA et AUoh (caractéristiques et articles 1 et 2).

9

Adaptations du règlement écrit

9.1 Contexte et objectifs

La commune souhaite adapter le règlement en ce qui concerne :

- la hauteur et l'aspect des clôtures. Il s'agit notamment de permettre des hauteurs de clôtures plus adaptées au contexte et d'offrir plus de possibilité quant à l'aspect de ces clôtures.
- les teintes des toitures : la commune souhaite que les constructions restent dans les coloris traditionnels sur la commune. Ainsi pour les toitures, les teintes noires, grises et brunes ne correspondent pas aux couleurs traditionnellement utilisées et seront donc à proscrire et les teintes rouges et vieux-toit à privilégier.
- les couleurs des façades : la commune souhaite également privilégier des teintes se rapprochant des coloris traditionnels et encourager une certaine harmonie. Les coloris des façades devront donc être choisis dans les couleurs retenues dans la palette déposée en mairie.
- la hauteur des annexes autorisées en zone A et N pour les harmoniser.

9.2 Modification du PLU

Elle consiste à modifier les articles 10 et 11 dans le règlement des différentes zones comme suit :

- **Modification de l'article 10 des différentes zones :**

- Article 10 de la zone UA – rédaction actuelle :

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,20 mètres à l'alignement des voies publiques ; cette hauteur est portée à 1.80 mètres pour les terrains situés en contrebas des voies publiques lorsqu'il y a un dénivelé naturel supérieur à 1 mètre sur une distance de 2 mètres à compter de l'alignement. Cette dérogation ne s'applique pas aux secteurs ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.
- 1,50 mètre le long des limites séparatives.

- Article 10 de la zone UA – **rédaction modifiée** :

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- ~~1,20 mètres~~ **2 mètres au total** à l'alignement des voies publiques ; ~~cette hauteur est portée à 1.80 mètres pour les terrains situés en contrebas des voies publiques lorsqu'il y a un dénivelé naturel supérieur à 1 mètre sur une distance de 2 mètres à compter de l'alignement. Cette dérogation ne s'applique pas aux secteurs ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.~~
- ~~1,50 mètre~~ **2 mètres au total** le long des limites séparatives.

- Article 10 de la zone UB – rédaction actuelle :

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,20 mètres à l'alignement des voies publiques ; cette hauteur est portée à 1.80 mètres pour les terrains situés en contrebas des voies publiques lorsqu'il y a un dénivelé naturel supérieur à 1 mètre sur une distance de 2 mètres à compter de l'alignement. Cette dérogation ne s'applique pas aux secteurs ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

- 1,50 mètre le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

- Article 10 de la zone UB – rédaction modifiée :

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- ~~1,20 mètres~~ **2 mètres au total** à l'alignement des voies publiques ; ~~cette hauteur est portée à 1.80 mètres pour les terrains situés en contrebas des voies publiques lorsqu'il y a un dénivelé naturel supérieur à 1 mètre sur une distance de 2 mètres à compter de l'alignement. Cette dérogation ne s'applique pas aux secteurs ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.~~

- ~~1,50 mètre~~ **2 mètres au total** le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

- Article 10 des zones UE et AUoe – rédaction actuelle :

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- Article 10 des zones UE et AUoe – rédaction modifiée :

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **2 mètres** ~~1,80 mètre~~.

- Article 10 des zones UH, UL, AU et AUoh – rédaction actuelle :

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,20 mètre à l'alignement des voies publiques.
- 1,50 mètre le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

- Article 10 des zones UH, UL, AU et AUoh – rédaction modifiée :

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- ~~1,20 mètre~~ **2 mètres au total** à l'alignement des voies publiques ;
- ~~1,50 mètre~~ **2 mètres au total** le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

- Article 10 de la zone A – rédaction actuelle :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments agricoles, et 7,50 mètres pour les habitations. Cette hauteur maximum est réduite à 5 m lorsque la construction est située sur une limite séparative, ou lorsqu'il s'agit d'une annexe.

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur des murs de soubassement des clôtures n'excèdera pas 0,5 mètres.

- Article 10 de la zone A – rédaction modifiée :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments agricoles, et 7,50 mètres pour les habitations. Cette hauteur maximum est réduite à 5 m lorsque la construction est située sur une limite séparative, ~~ou lorsqu'il s'agit d'une annexe.~~ **La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m à l'égout de toiture.**

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. ~~La hauteur des murs de soubassement des clôtures n'excèdera pas 0,5 mètres.~~

- Article 10 de la zone N – rédaction actuelle :

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues):

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres. Cette hauteur maximum est réduite à 2,50m lorsque la construction est une annexe à l'habitation

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur des murs de soubassement des clôtures n'excèdera pas 0,5 mètres.

[...]

- Article 10 de la zone N – rédaction modifiée :

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues):

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres. Cette hauteur maximum est réduite à ~~2,50m~~ 3,5 m lorsque la construction est une annexe à l'habitation

[...]

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. ~~La hauteur des murs de soubassement des clôtures n'excèdera pas 0,5 mètres.~~

• **Modification de l'article 11 des différentes zones :**

- Article 11 de la zone UA – rédaction actuelle :

[...]

Aspect des façades :

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le secteur UAc. Les toitures terrasses devront assurer l'intégration architecturale des éléments techniques (sorties et souches diverses, panneaux solaires, climatiseurs, ...)

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront un ou plusieurs rangs de génoises. Cette obligation ne s'applique pas dans les secteurs UAb et UAc .

Les éléments de toiture (verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent:

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie enduit ton molasse.

[...]

- Article 11 des zones UA – rédaction modifiée :

[...]

Aspect des façades :

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.**

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le secteur UAc. Les toitures terrasses devront assurer l'intégration architecturale des éléments techniques (sorties et souches diverses, panneaux solaires, climatiseurs, ...)

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront un ou plusieurs rangs de génoises. Cette obligation ne s'applique pas dans les secteurs UAb et UAc .

Les éléments de toiture (verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent:

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être obligatoirement constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie enduit ton molasse d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage.. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.
- soit d'un grillage ou d'une grille ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, sans support visible.

Les haies composées d'essences locales variées pourront accompagner la clôture.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris), et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple, de grilles ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique. [...]

- Article 11 des zones UB, UH, AU et AUoh – rédaction actuelle :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent:

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

[...]

- Article 11 des zones UB, UH, AU et AUoh – rédaction modifiée :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.**

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

~~Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.~~

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Pour les habitations implantées à une distance inférieure à 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale, la hauteur des murs le long de ces voies peut être portée à 2 m.

- soit d'un grillage ou d'une grille ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, sans support visible.

Les haies composées d'essences locales variées pourront accompagner la clôture.

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris), et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

[...]

- Article 11 des zones UE et AUoe – rédaction actuelle :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

[...]

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié de couleur sombre.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

[...]

- Article 11 des zones UE et AUoe – rédaction modifiée :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.**

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

[...]

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié ~~de couleur sombre.~~

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

[...]

- Article 11 de la zone UL – rédaction actuelle :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

[...]

- Article 11 de la zone UL – rédaction modifiée :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.**

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

~~Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.~~

~~Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.~~

~~Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.~~

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

[...]

- Article 11 de la zone A – rédaction actuelle :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Aspect des toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Pour les bâtiments d'exploitation, le niveau de l'égout du toit sera situé à 2 m au moins au dessus du terrain naturel avant travaux..

[...]

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie paysagère. Elles pourront avoir un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de molasse, soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0,5 mètres.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

[...]

- Article 11 de la zone A – rédaction modifiée :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.**

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Aspect des toitures :

Pour les habitations, la couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Pour les bâtiments d'exploitation, le niveau de l'égout du toit sera situé à 2 m au moins au dessus du terrain naturel avant travaux..

[...]

Clôtures :

~~Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublées d'une haie paysagère. Elles pourront avoir un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de molasse, soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0,5 mètres.~~

Les clôtures seront végétales et pourront être complétées par un grillage ou des panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières est assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect :

Clôtures pour les maisons d'habitation :

Il est appelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et le long des limites séparatives pourront être constituées :

D'un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de « molasse », soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, d'une hauteur comprise entre 0.50 m et 1 mètre.

Le soubassement en mur plein pourra être surmonté d'un système à claire voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grille ou de barreaudage.

Toutefois :

- pour les habitations implantées à moins de 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale : la hauteur des murs de clôture le long de ces voies peut être portée à 2 m au maximum, dans la limite de 50 m de longueur pour chaque côté de terrain concerné.

- pour les habitations (surface habitable), implantées à moins de 20m l'une de l'autre, la hauteur des murs plein en limite séparative peut être portée à 2 m au maximum, dans la limite d'un linéaire de 50 m de longueur pour chaque côté de terrain concerné.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant et à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple, de grilles ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris) et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

[...]

- Article 11 des zones N – rédaction actuelle :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine..

Aspect des toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

En cas de restauration, sauf rénovation complète de la toiture, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf toiture terrasse végétalisée, ou sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

[...]

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie paysagère. Elles pourront avoir un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de molasse, soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0,5 mètres.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

[...]

- Article 11 des zones N – rédaction modifiée :

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie**. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Aspect des toitures :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

En cas de restauration, sauf rénovation complète de la toiture, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf toiture terrasse végétalisée, ou sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

[...]

Clôtures :

~~Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie paysagère. Elles pourront avoir un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de molasse, soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0,5 mètres.~~

Les clôtures seront végétales et pourront être complétées par un grillage ou des panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières est assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect :

Clôtures pour les maisons d'habitation :

Il est appelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et le long des limites séparatives pourront être constituées :

D'un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de « molasse », soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, d'une hauteur comprise entre 0.50 m et 1 mètre.

Le soubassement en mur plein pourra être surmonté d'un système à claire voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grille ou de barreaudage.

Toutefois :

- pour les habitations implantées à moins de 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale : la hauteur des murs de clôture le long de ces voies peut être portée à 2 m au maximum, dans la limite de 50 m de longueur pour chaque côté de terrain concerné.

-pour les habitations (surface habitable), implantées à moins de 20m l'une de l'autre, la hauteur des murs plein en limite séparative peut être portée à 2 m au maximum, dans la limite d'un linéaire de 50 m de longueur pour chaque côté de terrain concerné.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant et à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité techniquement justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple, de grilles ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris) et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

[...]

10 LES PIÈCES MODIFIÉES

10.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent les volets n° 2 et n°3 du présent dossier de modification :

- 1. Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- 2. Règlement** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel.
- 3. Orientations d'aménagement** : les orientations n°1 à 5 sont modifiées et seront donc à substituer aux orientations actuelles.

10.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification avec :

- 4.1 : planche Ouest
- 4.2 : planche Est
- 4.3 : planche Centre
- 4.4 : planche Zoom du centre



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**CHÂTEAUNEUF
-SUR-ISÈRE**
(26300)

Approbation : 16/12/2011

Modification 1 : 14/12/2012

Modification 2 : 13/07/2016

Modification 3 : 19/12/2016

Modification n° 3

Zone 1AUOHB rue du Port

1. Notice explicative

Dossier d'approbation



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.131

Déc.
2016

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUOHB RUE DU PORT	3
2.1	Contexte et objectifs du projet.....	3
2.2	Une nécessaire adaptation du règlement du PLU.....	5
2.3	Modification du PLU.....	6
3	LES PIECES MODIFIEES	10
3.1	Pièces écrites modifiées.....	10
3.2	Pièce graphique modifiée.....	10

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2011 et qui a déjà fait l'objet de deux procédures de modification, le 14/12/2012 et le 13/07/2016.

Une troisième procédure de modification de ce PLU est engagée afin de modifier le règlement, en vue de la mise en œuvre du projet d'aménagement de la zone 1AUoHB, rue du Port.

Une quatrième modification a également été lancée et est en cours.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUoHB RUE DU PORT

2.1 Contexte et objectifs du projet

Situation de la zone 1AUoHB rue du Port :

Cette zone s'insère entre l'Isère et la RD67, en continuité du centre ancien. Une grande partie de la zone est occupée par un vaste espace de stationnement avec la salle des fêtes côté RD et le boulodrome couvert côté Isère, desservis depuis un rond-point. Plus à l'Ouest un 2^{ème} rond-point dessert un local communal qui accueille une association, situé également dans la zone 1AUoHB, et le centre multi-accueil.



La zone 1AUoHB est une zone à urbaniser « ouverte » constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le règlement du PLU définit les caractéristiques générales de la zone 1AUoHB comme une zone « à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et services d'intérêt collectif ».

Une servitude au titre de l'article L.123-1-5-16° impose la réalisation de 20% de logements sociaux sur cette zone.

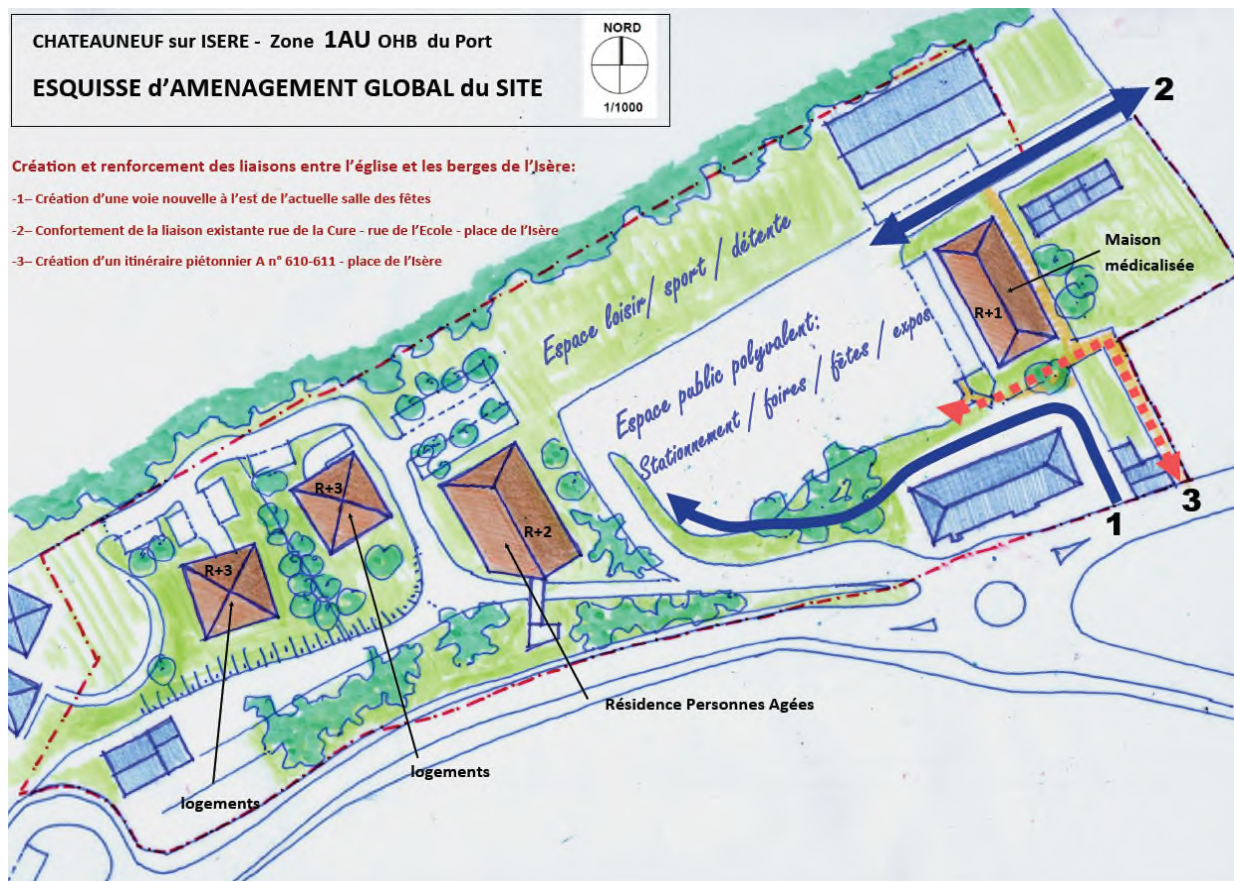
Un emplacement réservé (n°5) est délimité pour un espace public et la création d'une voie entre la RD67 et les Berges de l'Isère.

Le projet :

Conformément à la vocation de la zone et aux orientations d'aménagement n°3 du PLU, la commune a retenu un projet multifonctionnel comprenant :

- une maison médicale ;
- une résidence sociale de type cœur de village pour les personnes âgées ;
- environ 50 logements collectifs, à l'arrière, ce qui permettra des hauteurs plus importantes (R+3).

Les aménagements des abords et des accès piétons depuis le centre sont également prévus, permettant, comme le prévoit l'orientation d'aménagement n°3, de relier l'église à l'Isère.



2.2 Une nécessaire adaptation du règlement du PLU

La commune dispose aujourd'hui de la maîtrise foncière de l'ensemble des emprises nécessaires à la réalisation de ce projet. Les réseaux et accès routiers sont également présents et suffisants pour desservir les futures constructions prévues.

Par conséquent, le maintien en zone à urbaniser du secteur n'est pas nécessaire. Il sera donc intégré pour l'essentiel en zone urbaine UAc : la zone UA est la zone multifonctionnelle correspondant au centre-ville et le secteur UAc correspond aux terrains en continuité de l'église, de l'autre côté de la RD62 par rapport au site de la rue du Port. Le règlement du secteur UAc permet des hauteurs plus importantes et les toits-terrasses notamment.

La partie Est de la zone 1AUoHB comprend deux bâtiments et faisait partie de l'emplacement réservé n°5. Mais la commune n'a finalement pas intégré ces bâtiments au projet, cette partie Est sera intégrée aux zones UA et UAb voisines.

La partie Est de la parcelle communale sur laquelle est implantée le boulodrome est aujourd'hui classée en zone UAb, cette partie sera intégrée à la zone UAc, comme le reste de cette parcelle, pour plus de cohérence.

Quelques adaptations du règlement du secteur UAc seront en outre nécessaires :

- Article UA6 : l'implantation des constructions est imposée à l'alignement en zone UA et en secteur UAc. Compte-tenu de la topographie et de l'implantation actuelle des bâtiments dans le secteur de la rue du Port et autour de l'église, il faut également autoriser l'implantation en retrait de l'alignement d'au moins 3 mètres, comme c'est déjà le cas pour le secteur UAb, qui est voisin du site.

- Article UA7 : cet article impose aujourd'hui l'implantation des constructions sur au moins une des limites séparatives. Compte-tenu de la disposition du tissu urbain actuel et futur (avec la présence de nombreux espaces publics), cette disposition ne se justifie pas pour le secteur UAc de la rue du Port ni pour celui autour de l'église. Il faut donc également permettre en secteur UAc la possibilité d'une implantation en retrait des limites séparatives identique à celle offerte pour la zone UB. Une erreur de rédaction sera également corrigée dans le 1^{er} alinéa de l'article UA7, qui comporte une mention « soit » qui n'a pas lieu d'être.

- Article UA11 : deux précisions sont à apporter concernant les toitures :

- pour mieux encadrer la possibilité de réaliser des toitures terrasses en imposant une intégration architecturale des éléments techniques (climatiseurs, panneaux solaires, ...) ;
- pour lever l'obligation de réaliser des génoises dans le secteur UAc, qui ne sont pas compatibles avec les toits terrasse.

Enfin l'emplacement réservé n°5 n'a plus lieu d'être, la commune maîtrisant les emprises nécessaires à son projet, il sera donc supprimé.

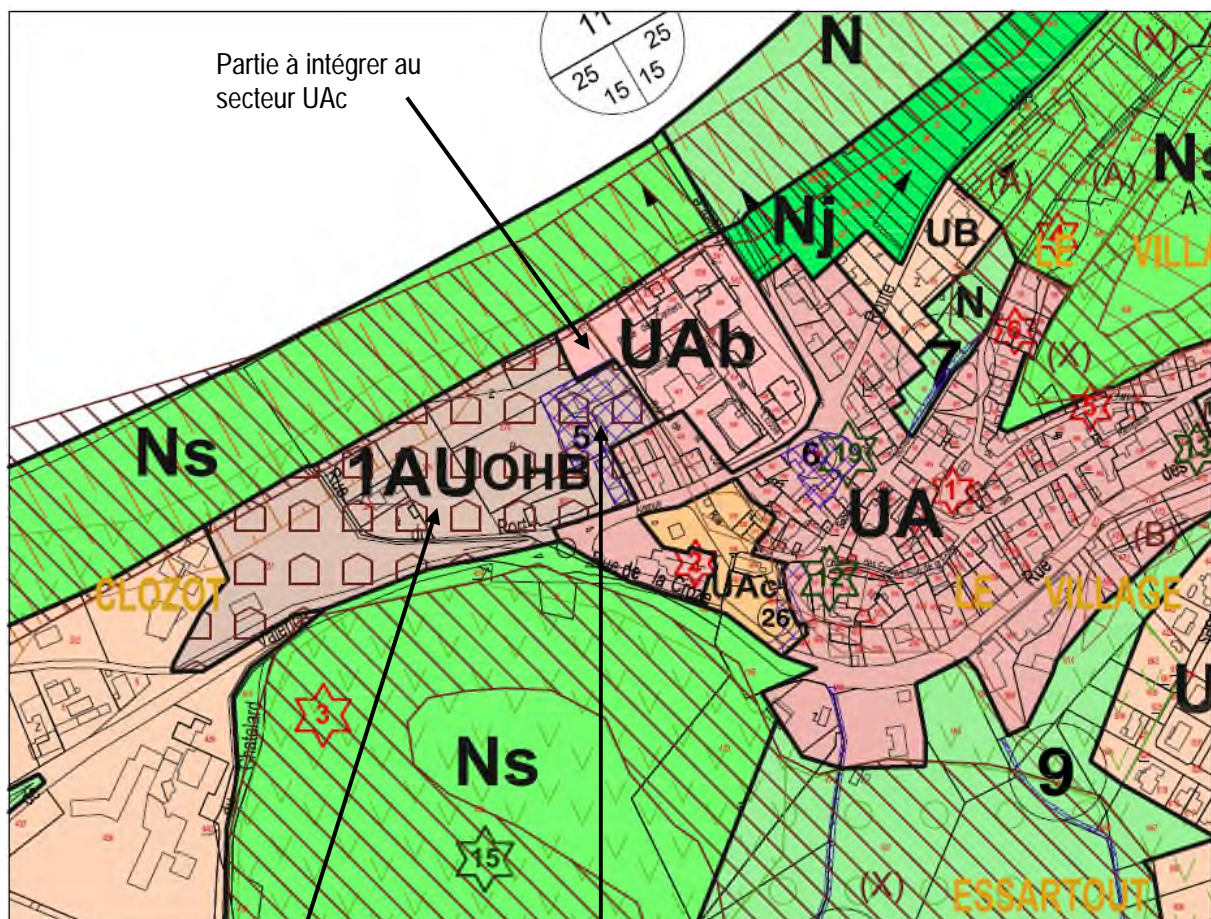
2.3 Modification du PLU

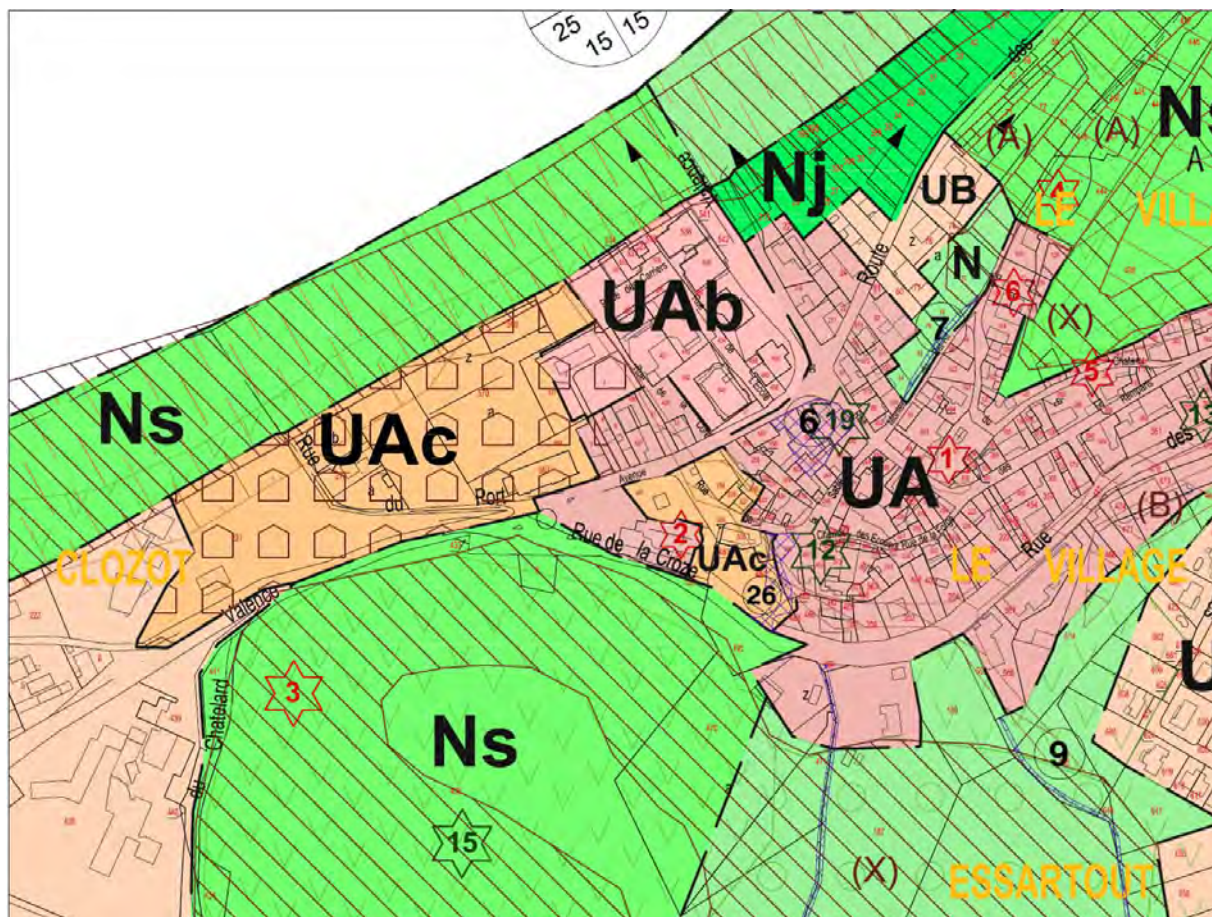
Elle consiste à :

- intégrer la zone 1AUoHB en secteur UAc pour l'essentiel et en secteur UAb et zone UA pour les bâtiments situés à l'Est,
- intégrer en secteur UAc la partie communale à l'Est du boulodrome, aujourd'hui classée en secteur UAb,
- supprimer l'emplacement réservé n°5,
- adapter le règlement de la zone UA pour intégrer les quelques adaptations à apporter au secteur UAc.

- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel :



PLU modifié :

- **Modification du règlement de la zone UA :** *Les modifications apportées sont en rouge*

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques

Ensemble de la zone UA : En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, édifiée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement.

Dans les Secteurs UAb et UAc, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés ;
- Un recul minimum d'1 mètre est imposé :
 - aux bassins des piscines,
 - aux constructions lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
 - aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, ~~soit~~ sur une au moins des limites séparatives.

Lorsque la construction est en recul d'une limite séparative, elle doit être située à une distance de cette limite, au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Dans le secteur UAc toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparative, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois :

- Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Pour les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le secteur UAc. **Les toitures terrasses devront assurer l'intégration architecturale des éléments techniques (sorties et souches diverses, panneaux solaires, climatiseurs, ...)**

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront un ou plusieurs rangs de génoises. **—sauf—Cette obligation ne s'applique pas** dans les secteurs UAb et UAc.

Les éléments de toiture (verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

[...]

3 LES PIÈCES MODIFIÉES

3.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification :

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- **Règlement** : le règlement de la zone UA est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.

3.2 Pièce graphique modifiée

La pièce graphique modifiée compose le volet n° 3 du présent dossier de modification.



DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE CHATEAUNEUF SUR ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

NOTICE EXPLICATIVE

**Approuvée par délibération du Conseil Municipal
le 13 juillet 2016**

**Approbation par délibération du conseil municipal du 16.12.2011
Modification N°1 par délibération du conseil municipal du 14.12.2012
Mise à jour n°3 par arrêté du maire du 25.06.2015
Modification N°2 par délibération du conseil municipal du 13.07.2016**

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1.1 Cadre réglementaire

1.2 Présentation générale des objectifs de la modification : Le projet « Espace Centre Bourg »

1.3 Justification du recours à la procédure de modification

2- LES MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT P.L.U : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS.

2-1 Modification de l'orientation d'aménagement n°3 –Le Village- pour le sous-secteur «Eglise-Espace Centre Bourg »

2- 2 Création d'un sous secteur UAc :

- **Modification des plans de zonage**
- **Modification du règlement article UA 10 - hauteur maximale des constructions**
- **Modification du règlement article UA 11-toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture.**

2- 3 suppression de l'emplacement réservé n°26

2- 4 création d'un emplacement réservé pour la création d'une voie nouvelle reliant la rue des Crozes à la rue de la Sable.

LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1.1 LE CADRE REGLEMENTAIRE :

L'article L 123.13 du code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n°2003.590, du 2 juillet 2003 prévoit que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a), b) et c), le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L. 123-12. ».

La commune de Châteauneuf sur Isère est située à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Valence. Par ailleurs elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ROVALTAIN Drôme Ardèche. Ce SCoT est en cours d'élaboration.

1.2 PRESENTATION GENERALE DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION - Le projet « Espace Centre Bourg ».

La modification du PLU est rendue nécessaire par l'évolution du projet d'aménagement « Espace Centre Bourg », jouxtant l'Eglise. Ce projet implique une adaptation des règles d'urbanisme édictées par le PLU.

Le PADD identifie les terrains jouxtant l'Eglise Saint Hugues comme une des possibilités de renouvellement et de densification de l'urbanisation du centre-bourg au même titre que les terrains dans les secteurs Est (haut de la rue des Crozes), et quartier Isère/rue du Port. Cette possibilité d'urbanisation s'inscrit dans l'objectif du PADD « d'assurer la mixité sociale et l'intergénérationnelle et de « pérenniser une bonne armature d'équipements et de services » du centre bourg. La modification du PLU est donc compatible avec le PADD communal.

Le site est actuellement classé au PLU approuvé le 12 décembre 2012 en **zone UA**.



1.2.1 Les principes du projet –Espace Centre Bourg.

Au contact du cœur historique du bourg, le site du projet est situé à proximité immédiate d'équipements communaux (situés essentiellement côté nord de la route de Valence) et de commerces/ services de proximité.

Depuis début 2015 des études pré-opérationnelles et de faisabilité ont été menées sur ce secteur et ont fait l'objet notamment d'une présentation en réunion publique le 16 décembre 2014.

Il convient aujourd'hui de traduire dans le PLU les résultats de ces études afin d'encadrer le projet immobilier qui verra le jour prochainement sur ce secteur.

La commune a en effet décidé de désigner un opérateur social, pour respecter ses engagements au titre de l'article 55 de la loi SRU, et amorcer la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain.

Ce travail préparatoire a permis l'élaboration d'un programme et d'un projet relativement abouti autour des principales composantes suivantes :

1- Organiser le renouvellement urbain et la densification

Diversification de l'offre de logement, en la renforçant sur le centre bourg, avec un programme de logements collectifs locatifs aidés pour pallier le manque de logements sociaux.

2-Renforcer l'armature commerciale du bourg

Développement d'une offre commerciale localisée autour d'un nouvel espace public, comportant à la fois de la création (superette) et de la relocalisation de commerces.

3-Requalification des espaces publics

Requalification de la place de l'église, du parc de stationnement public mitoyen, des liaisons piétonnes et cyclables avec la création d'une voirie de desserte reliant la rue des Crozes à la rue de la Sable.

La modification du PLU est nécessaire pour:

- redéployer la centralité urbaine en profitant d'une des dernières disponibilités foncières du centre bourg de Chateauneuf-sur-Isère,
- permettre l'aménagement des terrains, pour réaliser un ensemble immobilier mixte-habitat commerces-services.

1.2.2 Le périmètre de la zone modifiée.

La commune s'est associée avec un établissement public foncier, pour mettre en œuvre ce projet au plan foncier. Ainsi une convention opérationnelle définit les conditions dans lesquelles cet établissement acquiert, met en état, requalifie et gère les terrains et bâtiments avant de les revendre à la Commune ou à son opérateur.

Le site est actuellement classée au PLU en zone UA. Afin d'intégrer les spécificités du projet exposé ci -avant, il est prévu des créer un sous secteur « UAc » autorisant les toitures terrasses et comportant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions.

Les modifications à apporter au PLU applicable portent ainsi sur :

- la modification de l'orientation d'aménagement n°3 –Le Village pour le sous-secteur «Eglise-Espace Centre Bourg » ;
- la création d'un sous secteur UAc induisant de modifier les plans de zonage 4.1 ; n°4.3 ; n°4.4 et le règlement écrit UA 10- hauteur maximale des constructions et UA 11-toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture.
- la suppression de l'emplacement réservé n°26 ;
- la création d'un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, pour la création d'une voie nouvelle reliant la rue des Crozes à la rue de la Sable, avec reprise du numéro n°26 supprimé précédemment.

1.3 Justification du recours à la procédure de modification

Les ajustements décrits ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 12 décembre 2012: la modification propose particulièrement de s'assurer du respect de l'orientation générale n°2 du PADD «organiser le renouvellement urbain et la densification du centre bourg» .

La modification ne réduit ni l'étendue d'un Espace Boisé Classé, ni les zones agricoles, naturelles ou forestières, ni les protections édictées en raison de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification apparaît ainsi conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

2-LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS.

Le projet de modification porte exclusivement sur la mise en adéquation du projet Espace Centre Bourg.

- Affirmer le centre bourg comme pôle de centralité urbain en créant un sous secteur UAc permettant l'intégration du programme « Espace Centre Bourg », place de l'Eglise.

La modification du PLU est nécessaire pour permettre l'aménagement des terrains, pour réaliser un ensemble immobilier mixte habitat-commerces-services.

2-1 Modification de l'orientation d'aménagement n°3 – Le Village pour le sous-secteur «Eglise-Espace Centre Bourg ».

La pièce n° 3 Orientation d'Aménagement est modifiée pour ce qui concerne le seul sous-secteur «Eglise-Espace Centre Bourg ».

La nouvelle écriture de l'orientation prend en compte le principe d'aménagement du projet Espace Centre Bourg. Le programme de construction augmente l'offre de logements (passant d'environ 20 à 30 logements). Ce secteur doit permettre la réalisation conjointe d'un programme immobilier mixte (logements, commerces, services...) en confortement du centre bourg, et la requalification des espaces d'entrée Ouest du centre : la place de l'Eglise, le parc de stationnement public, les liaisons piétonnes et cyclables.

La topographie complexe du site doit être l'occasion d'intégrer au mieux les surfaces commerciales souhaitées en RDC, ainsi que les stationnements, tout en restant attentif à l'échelle du tissu ancien.

Le schéma illustrant l'orientation d'aménagement n°3 reste inchangé.

2- 2 Création d'un sous secteur UAc :

Modifications apportées aux plans de zonage

Pièces n°4.1 ; n°4.3 ; n°4.4 : représentation graphique des périmètres modifiés.

Nouvelle zone UAc ajoutée au centre de Chateauneuf-sur-Isère.

Modifications apportées au règlement écrit -zone UA

Les éléments modifiés sont surlignés de rouge dans le règlement écrit.

Création d'un sous secteur UAc avec modification des dispositions des articles :

- UAc 10 concernant la hauteur des constructions qui ne pourront dépasser 15 mètres de hauteur absolue ;
- UAc 11 permettant la réalisation des toitures terrasses.

2- 3 suppression de l'emplacement réservé ER n°26

Modification des plans de zonage

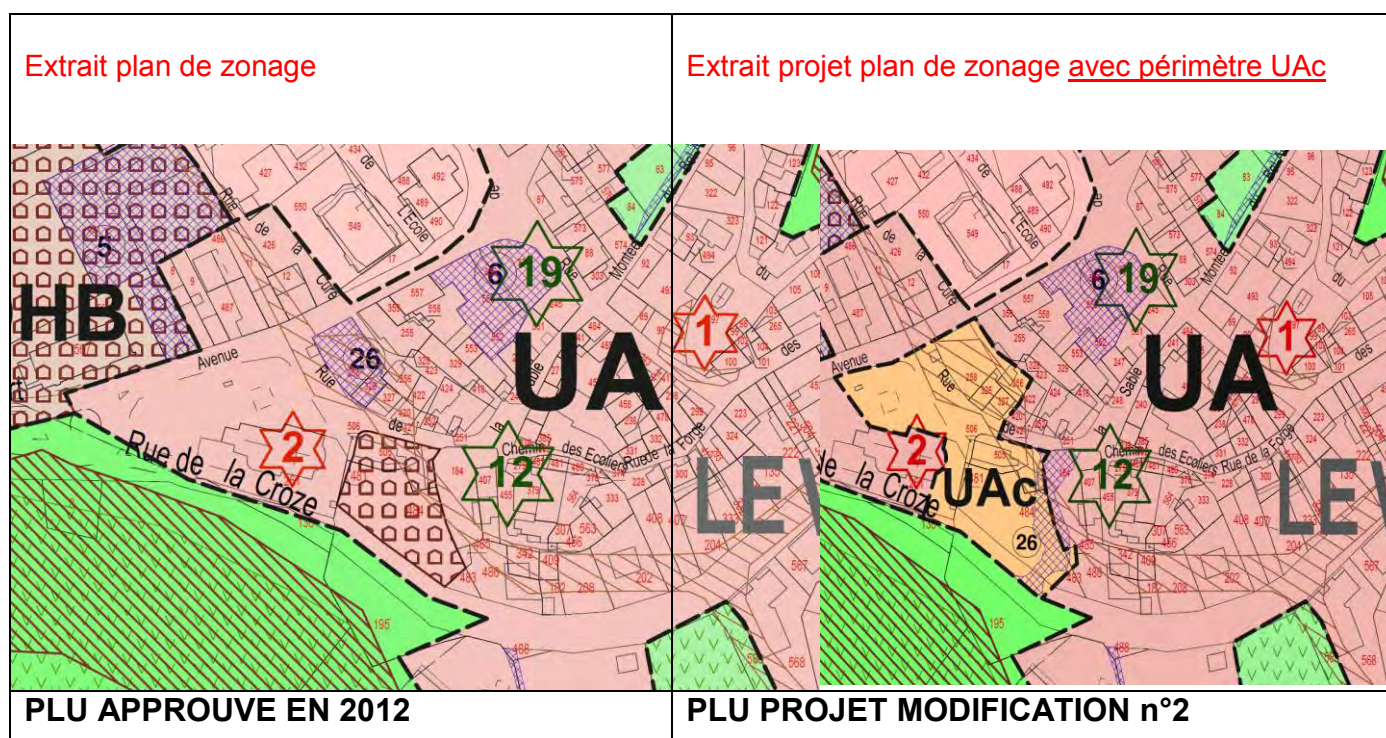
Pièces n°4.1 ; n°4.3 ; n°4.4 : suppression de l'emprise de l'emplacement réservé ER n°26 et reprise du tableau des ER en conséquence.

2- 4 création d'un emplacement réservé pour la création d'une voie nouvelle reliant la rue des Crozes à la rue de la Sable.

Modification des plans de zonage

Pièces n°4.1 ; n°4.3 ; n°4.4 : création d'un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, pour la création d'une voie nouvelle reliant la rue des Crozes à la rue de la Sable, avec reprise du numéro n°26 supprimé précédemment. Le tableau des ER et repris en conséquence.

La négociation pour l'acquisition foncière est engagée avec le propriétaire de la parcelle (YD n°184) située en zone UA côté Est de la voie future



En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.



DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE CHATEAUNEUF SUR ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

MODIFICATION N° 1

**Approuvée par délibération du Conseil Municipal
le 14 décembre 2012**

NOTICE EXPLICATIVE

Décembre 2012

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE

BLANCHET Pascale BEUA - Urbaniste - rue Sergent Blandan 26500 BOURG LES VALENCE

ARNOUX Sylvain - Architecte infographiste - Le Village 26190 SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS

2-1 La gestion du bâti existant dans la zone agricole

2- 2 L'identification de nouveaux bâtiments dans la zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination

2- 3 Modification des limites du secteur Ns

2- 4 Création d'un secteur dans la zone UA où au moins 20 % du programme de logements doit être affecté à du logement social

2- 5 Prise en compte projet d'aménagement des Portes du Vercors

2- 6 Modifications apportées au règlement écrit

2- 7 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé N°11

1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Projet de modification portant sur :

- La gestion du bâti existant dans la zone agricole pour pouvoir permettre notamment la construction d'annexes et de piscines à proximité des habitations existantes,
- L'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la zone agricole.
- La modification des limites du secteur Ns pour correspondre aux limites des zones Natura 2000 sur 3 quartiers : Butte du Chatelard, Montée de Bel Air, Côtes des Beaumes ; et pour mieux traduire la réalité du corridor écologique au secteur de Fouillouson;
- La création d'un secteur dans la zone UA où au moins 20 % du programme de logements doit être affecté à du logement social.
- La prise en compte des derniers éléments du projet d'aménagement de la zone d'activités des Portes du Vercors, porté par la Communauté de Communes du canton de Bourg de Péage : règles du secteur 3AUoE et orientations d'aménagement sur le quartier « Plaine de Beauregard »,
- La modification de plusieurs points du règlement pour notamment harmoniser les règles de gestion du bâti existant, d'aspect et de hauteur de clôtures en zones A et N, harmoniser la gestion des habitations existantes dans les zones d'activités : UE et AUoE
- La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n° 11.

LE CADRE JURIDIQUE :

L'article L 123.13 du code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n°2003.590, du 2 juillet 2003 prévoit que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a), b) et c), le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L. 123-12. ».

La commune de Châteauneuf sur Isère est située à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Valence. Par ailleurs elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ROVALTAIN. Ce SCoT est en cours d'élaboration.

2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U.

L'ensemble des documents graphiques du PLU modifié, plans de zonage, a été réactualisé sur le fond cadastral de 2011.

2-1 La gestion du bâti existant dans la zone agricole : Création de secteurs Ah

Méthodologie et principes retenus : la Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 (Engagement National pour l'Environnement) a prévu dans l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme 'la possibilité de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels la construction peut être autorisée, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, et paysage. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant leur insertion dans l'environnement, et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel, ou forestier de la zone.'

La commune de Chateauneuf a décidé d'appliquer cette nouvelle disposition, dans la présente procédure de modification. En effet, si le règlement du PLU, zone N, permet et encadre les possibilités de construction et d'extension des secteurs déjà bâtis dans les zones naturelles, il existe dans les zones agricoles, qui sont très étendues sur la commune du fait de sa superficie même et de son caractère agricole affirmé, un grand nombre de bâtiments existants à usage d'habitation, non liés à l'activité agricole, isolées et diffuses au sein de l'espace agricole. Le règlement du PLU applicable, zone A ne permet pas de possibilité d'évolution de ces bâtiments et du foncier y afférant. La démarche opérée dans le cadre de la présente procédure de modification consiste à créer des sous secteurs Ah, au sein de la zone A, dans lesquelles les possibilités d'extension, ou de construction d'annexes, aux bâtiments existants, sont autorisées. Le processus de détermination de ces sous secteurs, et leur réglementation, au travers des documents règlementaires du PLU modifié, zonage et règlement, est conforme aux recommandations du document 'gestion du bâti en zone agricole', établi par la DDT 26, en date du 14 Décembre 2011, à savoir :

- Identifier en zone agricole, les parcelles ou secteurs bâtis (bâtiments à usage d'habitation, d'activités artisanales ou de services) de taille et capacité d'accueil limitées sans porter atteinte à la préservation des terres agricoles.
- Possibilité d'intégrer plusieurs habitations mitoyennes à condition d'exclure toute surface agricole,
- Prendre appui sur les limites de la parcelle ou de l'entité foncière support de la construction affectée à l'habitat et à ses usages connexes (piscine, annexes à l'habitat, cour, jardin, parc d'agrément,...),

Sur le règlement graphique : détermination de périmètres Ah au plus près des habitations, ne consommant pas d'espace agricole ; les périmètres sont définis avec un maximum de surface oscillant entre 2800 et 3200 m² ; ces périmètres permettent, dans la mesure du possible, la régularisation d'éléments non portés sur le plan cadastral, mais existants sur le terrain (repérage visible sur le terrain et/ou par visualisation de la photo aérienne)

- Exemple pour les bâtiments d'habitation isolés ou groupés: Les secteurs Ah sont déterminés au plus près des habitations, ajustés au parcellaire y afférant.



- Exemple pour un hameau :



Les secteurs Ah sont définis en fonction du pourtour des habitations, les terrains agricoles situés à l'intérieur du hameau sont exclus de la zone Ah.

- Exemple pour les groupes ou bâtiments contenant une ou des activités économiques :



Le secteur Ah comprend une construction existante (bâtiment d'activités) qui pourra ainsi s'agrandir dans le cadre d'un développement de l'activité économique sur place.

Dans le secteur Ah, sont donc autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes : habitations, bâtiments à usage d'activité artisanales ou de services, à condition
 - que l'extension de ces bâtiments soit limitée à 1/3 de la surface de plancher existante
 - que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250m².
- Les piscines, et les annexes à une habitation (abris de jardin, garage,... : annexes non accolées entre elles). Elles ne sont autorisées que si elles sont liées à une habitation existante, et que si elles sont implantées à proximité immédiate de cette habitation. De plus, la surface de plancher de chaque annexe détachée du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 40m².

Le zonage modifié pour la création de sous secteurs Ah dans la zone A concerne 222 sous secteurs Ah, créés en zone A ou Ap, représentant une superficie de 74,42 ha.

La commune de Chateaufort sur Isère procèdera à la même classification des zones N et NH, et à la modification du règlement y afférant, en application de la circulaire du 19 Février 2012, lors de la prochaine révision ou modification du PLU.

2-2 L'identification de nouveaux bâtiments dans la zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Quatre nouveaux bâtiments ont été identifiés dans la zone agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les conditions d'équipement (eau potable, voirie, électricité) sont satisfaisantes pour permettre le changement de destination de ces bâtiments. Pour l'assainissement, des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur devront être mis en place s'il y a rejet d'eaux usées dans le cadre de ces changements de destination.



Les nouveaux bâtiments identifiés :

Quartier Grand Courbis n°18

Grand Courbis	Références cadastrales : XB 143
	
	
<p>Ancienne dépendance de ferme qui a cessé son activité agricole : construction ancienne en galets et pisé située à proximité d'habitations existantes.</p> <p>Cette construction a été retenue pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Elle se situe dans un hameau, et son aménagement ne va pas susciter de consommation d'espace agricole,- Les deux bâtiments d'élevage situés à proximité sont « obsolètes » et n'accueillent plus d'activité d'élevage (utilisés comme garage ou stockage),- En cohérence avec la délimitation du secteur Ah. <p>Le hangar semi ouvert situé dans le prolongement, de moindre intérêt architectural ne pourra pas faire l'objet du changement de destination. Le changement de destination en habitation peut permettre la création d'un logement supplémentaire.</p>	

Quartier Chenevon n° 19

Rozeron	Références cadastrales : YC 137
	
	
	<p>Ancienne grange attenante à une habitation existante située dans le hameau de Chenevon : construction ancienne en pierre et en galets (piliers en pierre), la partie arrière (côté Est) ne présentant pas le même intérêt patrimonial et architectural n'a pas été retenue dans l'emprise.</p> <p>Le changement de destination en habitation peut permettre l'extension de l'habitation existante ou la création d'un logement supplémentaire, le niveau des équipements (notamment électricité) est satisfaisant pour permettre ce changement de destination.</p>

Quartier Les Veyreyres n° 20

Les Veyreyres	Références cadastrales : HY 187
	
	
	
	<p>Sont identifiées deux dépendances d'une ancienne ferme organisées autour d'une cour fermée : constructions anciennes en galets, et en molasse. L'ensemble des bâtiments agricoles n'est plus utilisé. Le changement de destination en habitation peut permettre la création d'au moins deux logements.</p> <p>Plus d'exploitation agricole sur ce site (Ah), le changement de destination ne pénalisera pas l'espace agricole en périphérie, ni l'usage du hangar à matériel qui fonctionne de façon indépendant par rapport à cette ancienne ferme.</p>

Quartier Les Défendus n° 21

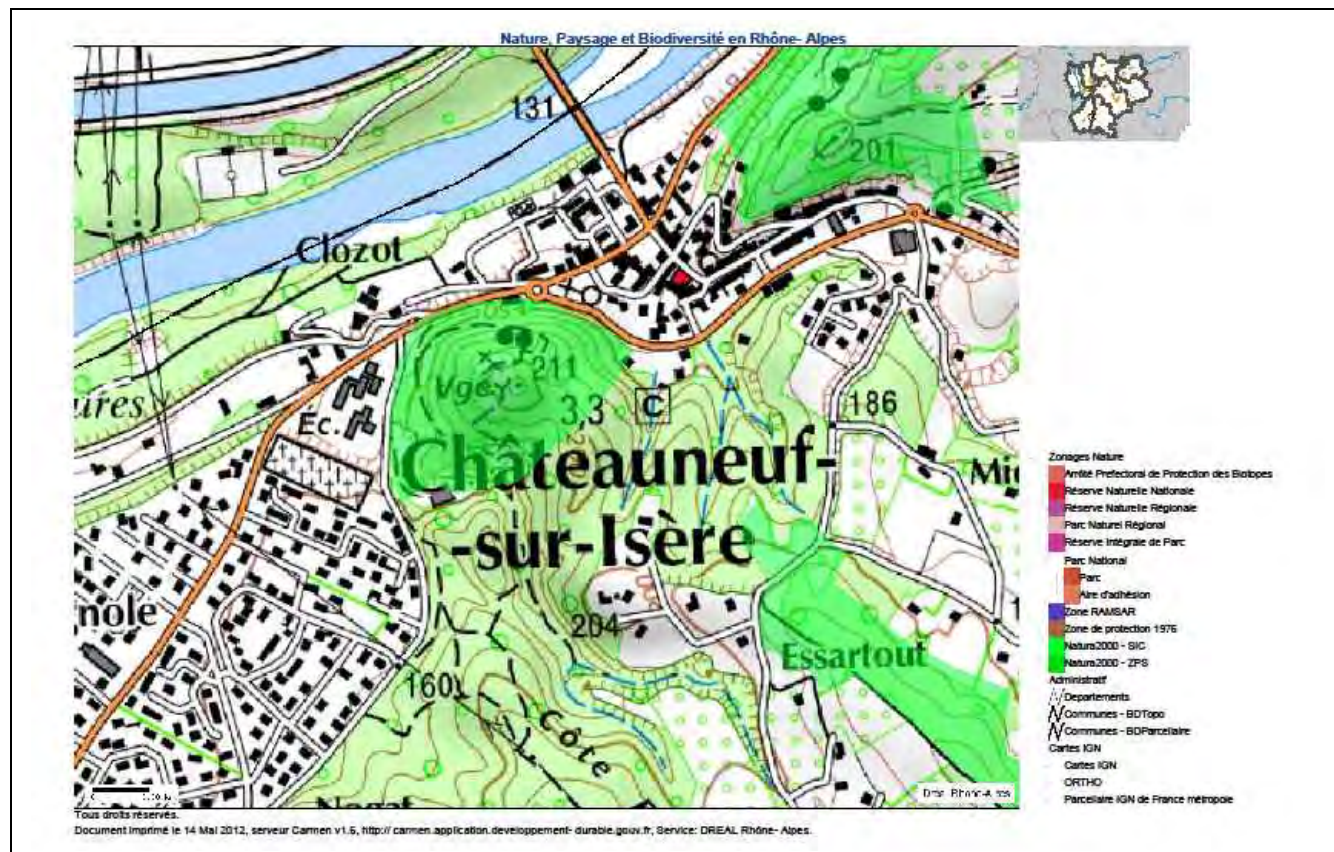
Les Défendus	Références cadastrales : ZR 95
	
	
	<p>Ancienne grange située à proximité d'habitations existantes. Le changement de destination en habitation peut permettre la création d'un logement supplémentaire.</p>

2- 3 Modification des limites du secteur Ns :

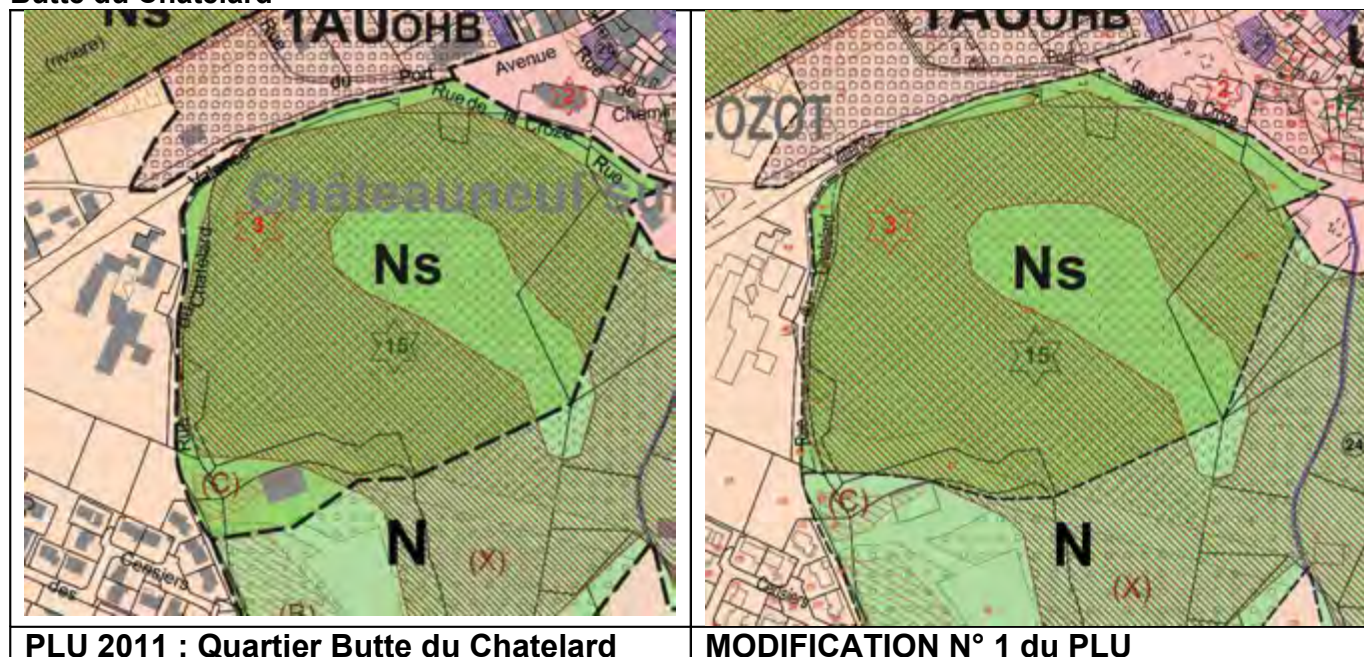
Pour correspondre aux limites des zones Natura 2000, plusieurs secteurs Ns ont été réduits dans leur emprise et reclassés en zone N : naturelle protégée. Trois quartiers sont concernés :

Quartier Butte du Chatelard et Quartier Montée de Bel Air :

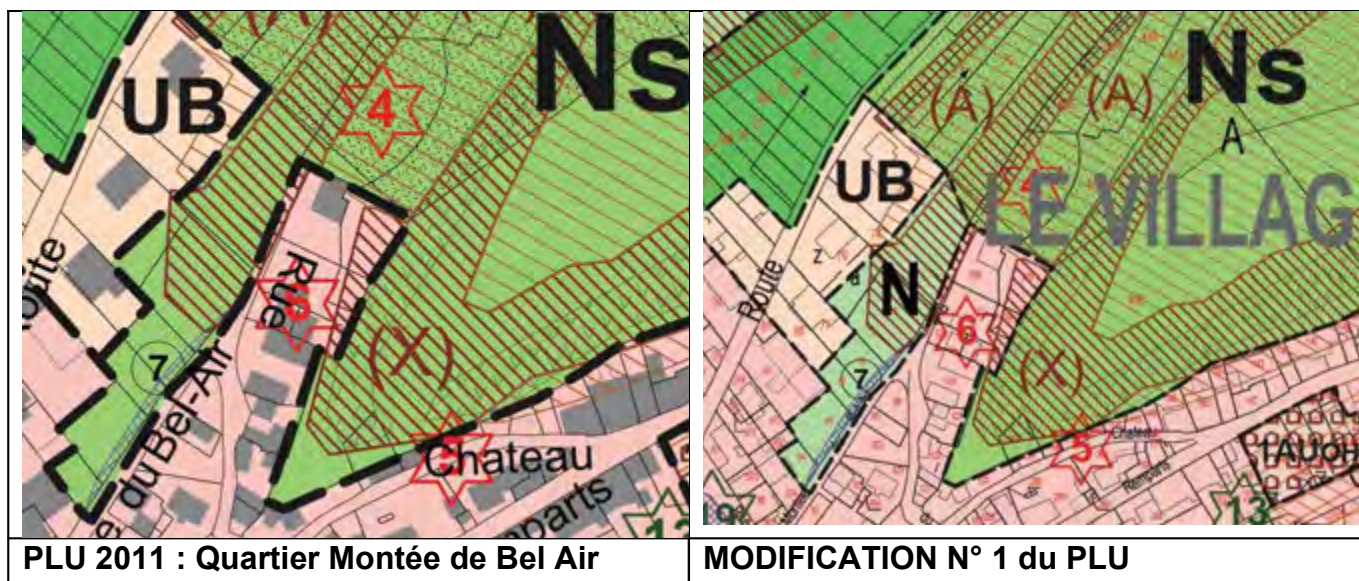
Le périmètre de la zone Ns est modifié sur ces 2 secteurs pour s'inscrire exactement dans le périmètre de la zone Natura 2000



Butte du Chatelard

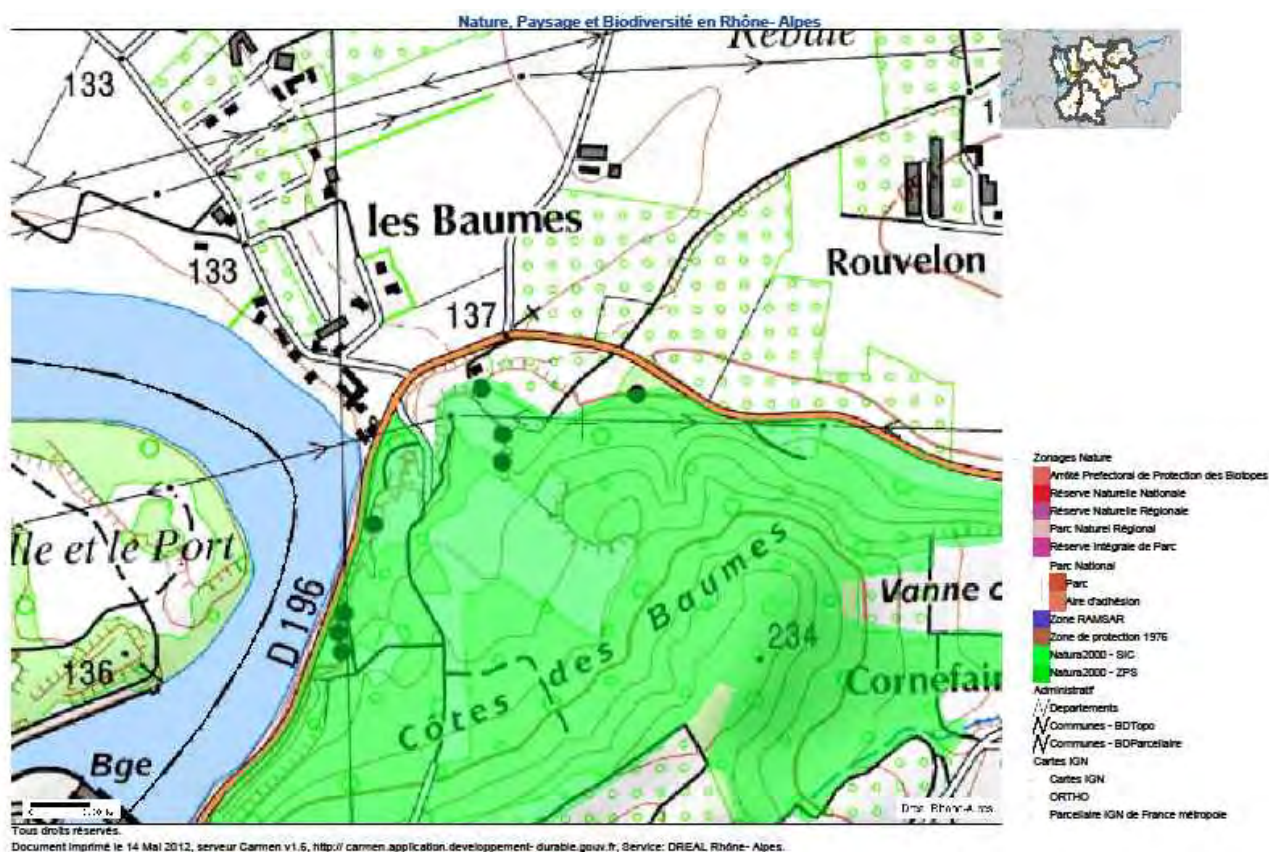


- Montée de Bel Air

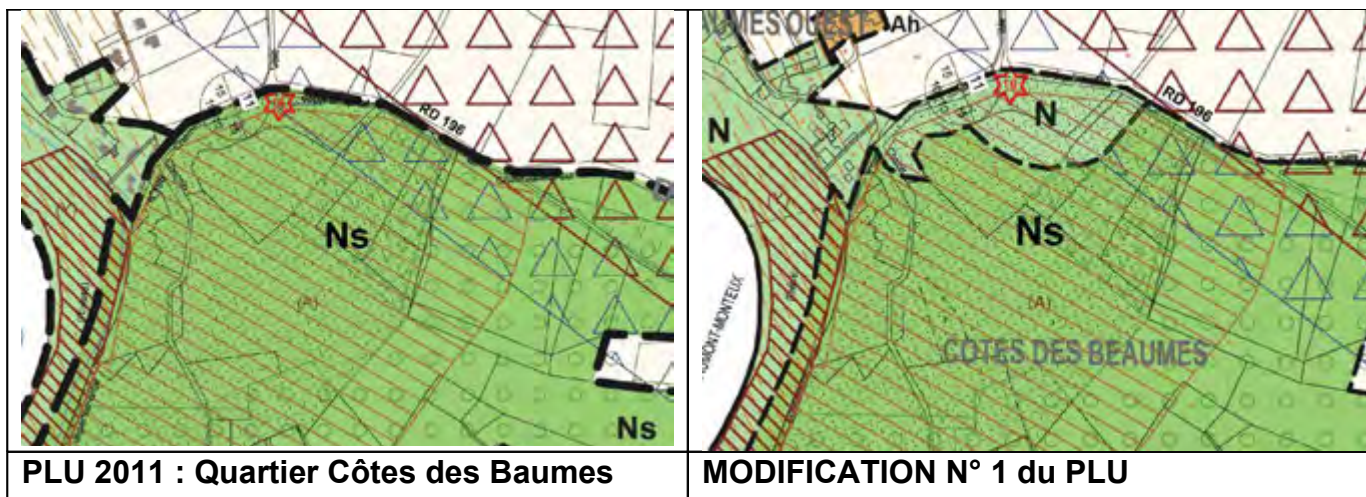


Quartier Côtes des Baumes :

De même, le périmètre Ns au quartier Côtes des Baumes est ajusté en fonction de la délimitation de la zone Natura 2000



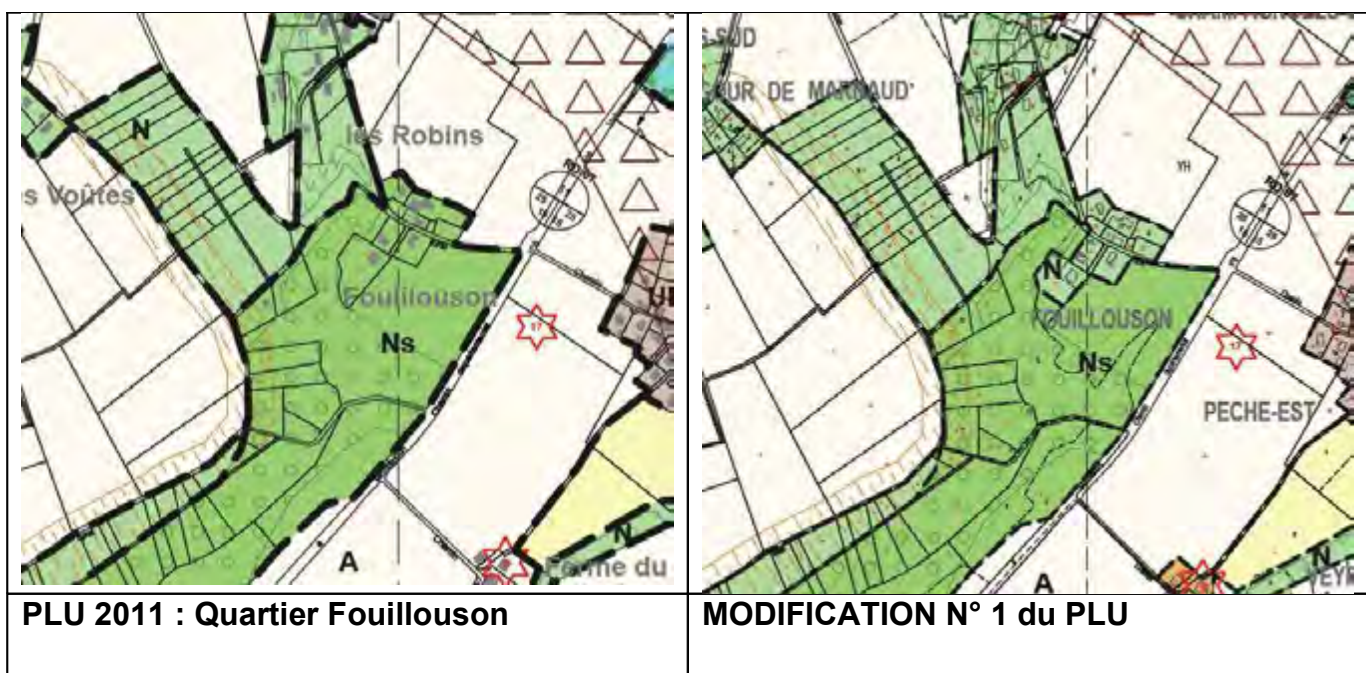
Zone NATURA 2000 « Côtes des Baumes »



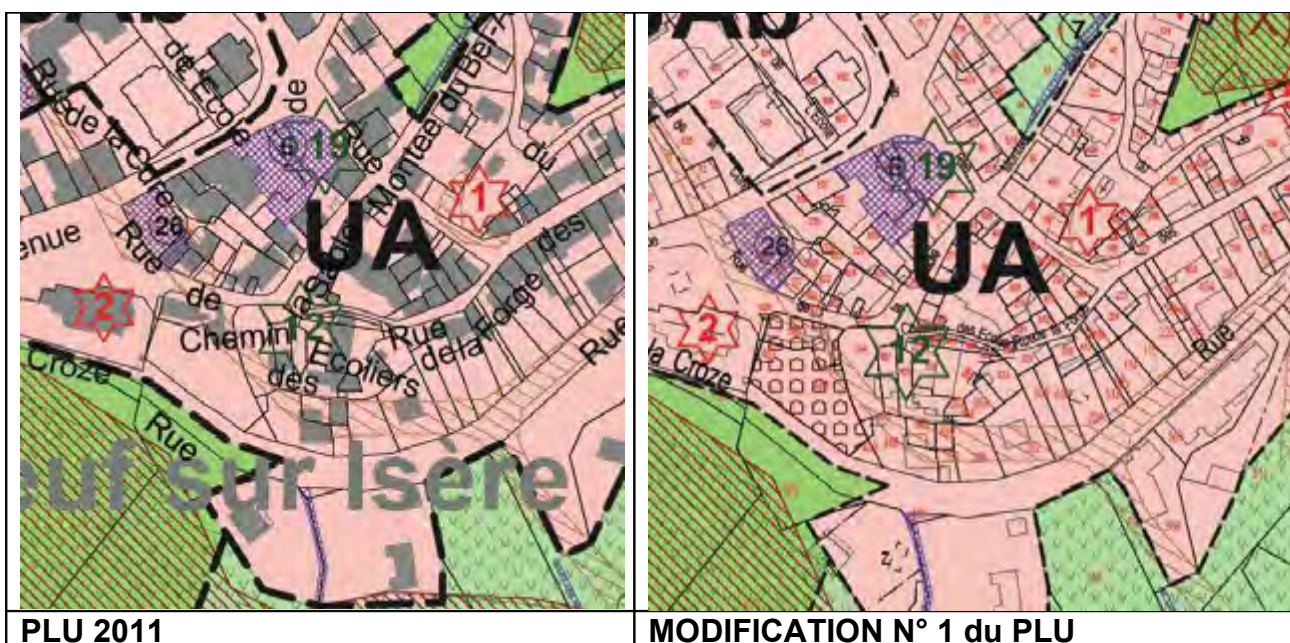
Fouillouson :

Le quartier de Fouillouson est également concerné par une modification de secteur Ns. Sur ce quartier, il s'agit d'adapter l'ensemble du secteur Ns inscrit au PLU applicable à l'emprise d'un secteur protégé en raison de la présence d'un corridor écologique.

Les bâtiments situés au Nord Est de ce secteur ne participent pas de cette logique. La modification du secteur Ns prend en compte cette constatation et exclut du classement Ns le parcellaire concerné.



2- 4 Création d'un secteur dans la zone UA où au moins 20 % du programme de logements doit être affecté à du logement social



Dans le centre bourg, tènement à proximité de l'église que la commune souhaite acquérir et sur lequel il y a un projet de logements. En application de l'article L 123- 1- 5-16° la commune souhaite imposer un minimum de 20 % de logements sociaux dans le programme de logements qui se réalisera sur ce tènement.

En conséquence, sont modifiés par rapport au document PLU applicable :

- Le règlement « document graphique » avec report de la « servitude » logement sur le tènement en centre bourg
- Le règlement écrit de la zone A (article UA2, paragraphe 3).

2- 5 Prise en compte projet d'aménagement des Portes du Vercors

➤ Orientations d'aménagement

La pièce n° 3 'Orientation d'Aménagement est modifiée pour ce qui concerne le secteur de Beauregard. La nouvelle orientation prend en compte la réalisation récente de la tranche 1 de la zone d'activité des 'Portes du Vercors', viabilisée en totalité, et construite ou en voie de construction sur les terrains aménagés. Cette opération permet de préparer le secteur d'extension Ouest de la zone, qui dispose ainsi des infrastructures voiries et réseaux en bordure.

La Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage, maître d'ouvrage de l'opération est propriétaire des parcelles de la tranche 2 sur lesquelles les équipements de viabilisation (voirie et réseaux) doivent être exécutés. La réalisation de la tranche 2 est conditionnée à l'exécution d'un projet global d'aménagement dans le PLU applicable. La présente modification de l'Orientation d'Aménagement ouvre donc la possibilité de réaliser l'aménagement de cette extension, tranche 2, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, puisque les conditions sont réunies (les réseaux sont en limite de la zone, le plan d'aménagement existe, les acquisitions foncières pour la viabilisation sont réalisées). Les principes généraux d'aménagement global sur le secteur de Beauregard (c.f. schéma) restent inchangés.

➤ Règlement de la zone 3AUoE

En cohérence avec l'Orientation d'Aménagement modifiée, le règlement est modifié pour permettre une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Règlement document graphique : pour compléter ces orientations d'aménagement un nouvel emplacement réservé n° 27 est créé pour l'aménagement des voies de dessertes internes à la zone.

Règlement écrit :

Prise en compte de la gestion du bâti existant (préalablement à la création de la zone d'activités), en harmonie avec les règles de la zone UE, et pour permettre :

- d'une part, l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² après travaux ;
- d'autre part, la construction de piscines, ainsi que d'annexes limitées à 20 m² maximum de surface de plancher, lorsqu'elles sont liées à des habitations déjà implantées dans la zone.

Modification des dispositions relatives au stationnement (modifications des normes exigées en matière places de stationnement : article AUoE 12)

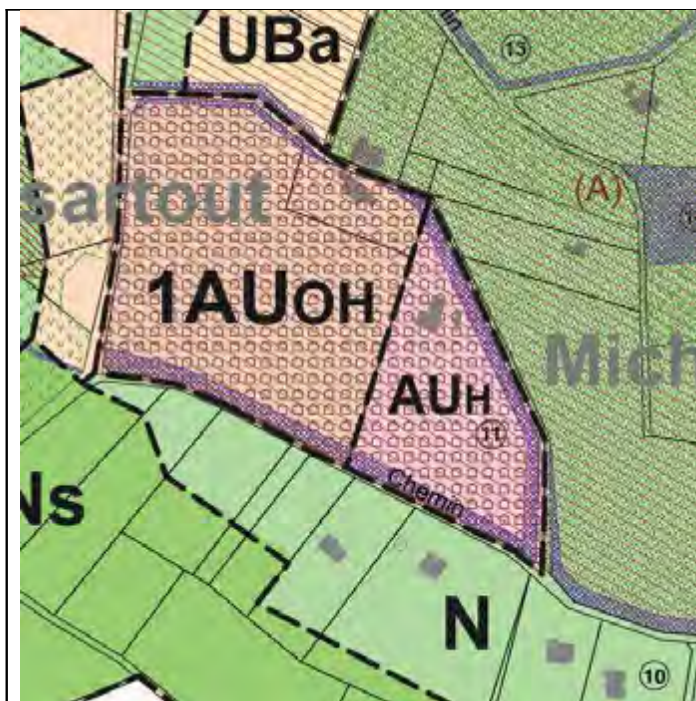
2- 6 Modifications apportées au règlement écrit (voir pièce règlement)

Il s'agit notamment des modifications suivantes:

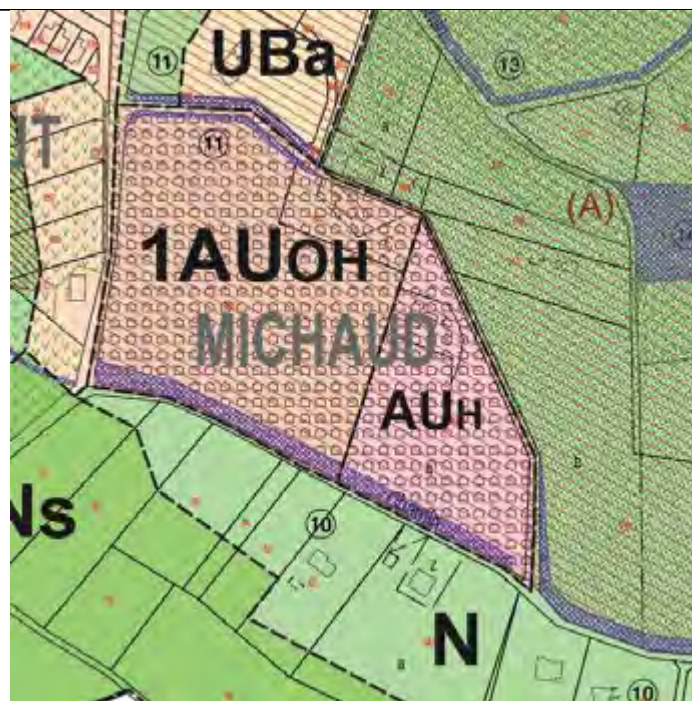
- Dans l'ensemble des zones du règlement, en application de l'ordonnance du 16 novembre 2011, il est substitué le terme « surface de plancher » aux surfaces qui étaient auparavant exprimées en Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ou Surfaces Hors Œuvre Brute (SHOB).
- Règlement de la zone A pour introduire les règles relatives aux secteurs Ah dans lesquels sont notamment autorisés sous conditions:
 - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)
 - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activité artisanales ou de services existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)
 - Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
 - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de cette habitation,
 - La surface de plancher de chaque annexe détachée du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 40m².
- Mise en harmonie des règles concernant les piscines et les annexes dans les zones A et N
- Mise en harmonie des dispositions relatives au stationnement dans les zones d'activités (modifications des normes exigées en matière places de stationnement : article 12 dans les zones UE et AUoE).
Création d'un secteur UEd à Beauregard faisant l'objet de règles spécifiques pour intégrer ces dispositions relatives au stationnement.
- Mise en harmonie des règles concernant les clôtures en zones A et N : hauteur et aspect des clôtures, notamment lorsqu'il y a construction d'un mur de soubassement (sa hauteur est limité à 0,50 m).
- Adaptation des règles de la zone UZ en référence aux dispositions mises en place par ROVALTAIN sur le site « ECOPARC ROVALTAIN »
 - UZ 7 : suppression de la distance minimum de 20 m par rapport à la façade des habitations existantes
 - UZ 8 : distance minimum de 6 m imposée entre 2 bâtiments pour des raisons de sécurité
 - UZ 10 : modification de la hauteur maximum imposée aux clôtures,
 - UZ 11 : modification des dispositions concernant l'aspect des clôtures, des enseignes,...
 - UZ 12 : modification des normes relatives aux espaces de stationnement,...
 - UZ 13 : modification des dispositions concernant les plantations et les merlons de protection.

2- 7 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé N°11 :

Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°11, quartier Michaud. La commune a décidé d'élargir le chemin côté Est de la voie. Les négociations pour l'acquisition foncière sont engagées avec le propriétaire de la parcelle située en zone N côté Est de la voie.



PLU APPROUVE EN 2011



PROJET MODIFICATION PLU



DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE CHATEAUNEUF SUR ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : **16 Décembre 2011**

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE
BLANCHET Pascale BEUA - Urbaniste - rue Sergent BLANDAN 26500 BOURG LES VALENCE
BERRON Paul - Architecte urbaniste – Quartier Grange Blanche Granges 26770 TAILIGNAN
ARNOUX Sylvain – Architecte infographiste - Le Village 26190 SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS
Etude initiale réalisée par : **Cité Projets Créations pour la ville et les territoires** 69003 LYON

INTRODUCTION

La présente étude constitue la première étape de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-sur-Isère, mis en révision par délibération du 23 juin 2005. Il s'agit d'un diagnostic territorial, c'est-à-dire d'une analyse sociodémographique, économique, environnementale et morpho paysagère conduisant à la mise en évidence d'enjeux et de problématique territoriale.

Présentation générale de la commune

La commune de Châteauneuf-sur-Isère se situe au nord-ouest du département de la Drôme, dans les secteurs d'influence de Valence et de Romans/Bourg-de-Péage, dans un secteur positionné en transition entre le massif du Vercors et la vallée du Rhône. Elle subit ainsi les influences urbaines liées à la proximité de ces 2 agglomérations importantes.

La commune compte 3 745 habitants et s'étend sur une superficie de 4 557 Ha.

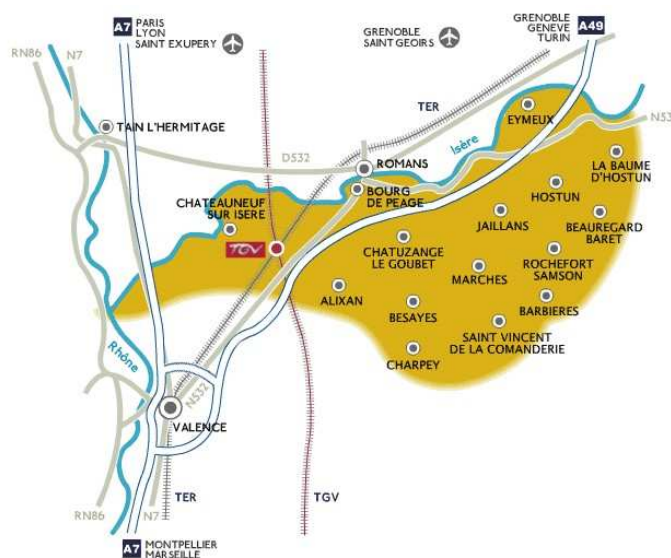


Cadre institutionnel

Administrativement, la commune est dans le canton de Bourg-de-Péage, qui s'est depuis regroupé en Communauté de Communes du Canton de Bourg-de-Péage (15 communes).

Ses compétences sont le développement économique, l'environnement, le logement et le social, le tourisme et l'aménagement du territoire.

Châteauneuf sur Isère fait également partie du Schéma de Cohérence Territoriale "Rovaltain Drôme Ardèche", qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.



SOMMAIRE

<u>Introduction</u>	2
<u>1^{ème} PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL</u>	5
<u>1 Analyse sociodémographique</u>	6
1.1 La population	
1.2 Le logement	
<u>2 Analyse économique</u>	12
2.1 Les types d'activité	
2.2 Les logiques d'implantation	
2.3 Un secteur en développement : le tourisme	
2.4 Agriculture	
<u>3 Analyse des équipements et services</u>	30
3.1 Equipements scolaires	
3.2 Equipements sportifs	
3.3 Equipements culturels et de loisirs	
3.4 Equipements de services	
3.5 Transports	
<u>4 Analyse des infrastructures</u>	31
4.1 Réseaux techniques	
4.2 Infrastructures de communication	
<u>2^{ème} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	35
<u>5 Analyse de l'environnement et du paysage</u>	36
5.1 Le milieu physique	
5.2 Le milieu naturel	
5.3 Les risques environnementaux et les nuisances	
5.4 Le paysage	
<u>6 Analyse du tissu urbain</u>	67
6.1 Structure urbaine	
6.2 Caractéristiques générales du bâti	
<u>7 Bilan du POS</u>	87

3^{ème} PARTIE : EXPOSE DES CHOIX D'AMENAGEMENT 83

8 Les enjeux et les choix de la commune

- 8.1 Les enjeux et les attentes de la commune
- 8.2 Du POS au PLU ; justification des choix
- 8.3 Les orientations de PLU : le PADD (pièce n°2), les orientations d'aménagement (pièce n°3), le bilan du nombre de logements attendus

9 Traductions graphiques et réglementaires (pièce n°4)..... 99

- 9.1 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations
- 9.2 Définition et description des zones du PLU
- 9.3 Dispositions graphiques particulières
- 9.4 Bilan des surfaces du PLU

ANNEXES

Evaluation environnementale

Historique détaillé du POS / PLU

Plan du PDIPR (Plan Départemental Itinéraires Pédestres et de Randonnées)

1^{EME} PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE

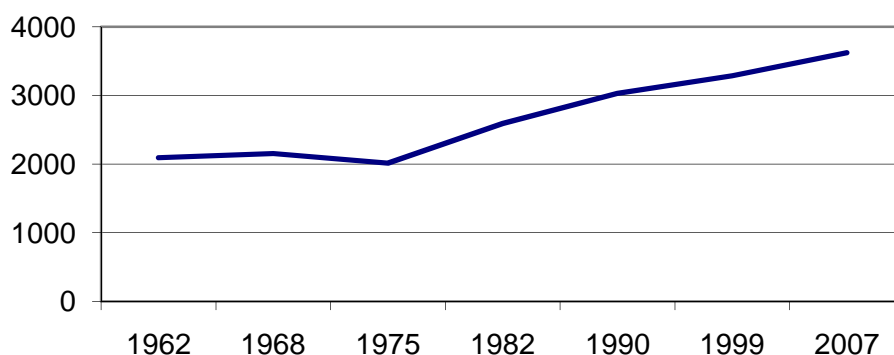
1.1 La population

La population de Châteauneuf-sur-Isère était composée, lors du recensement de 2007, de 3621 habitants. L'analyse de la socio-démographie ci dessous, est basée sur les chiffres de ce dernier recensement

Evolution générale de la population

Une population qui ne cesse d'augmenter depuis 1975

Evolution de la population depuis 1962

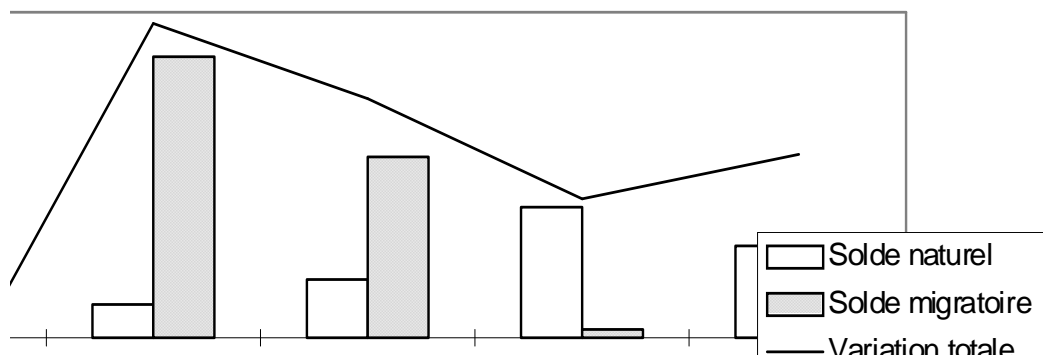


L'année 1975 est une année charnière dans l'évolution de la population communale. Depuis cette date, la population ne cesse d'augmenter.

Avant cette date, la commune se trouve dans un processus d'exode rural : sur la période 1968-1975, le solde naturel ne parvient plus à compenser les départs, et la population diminue.

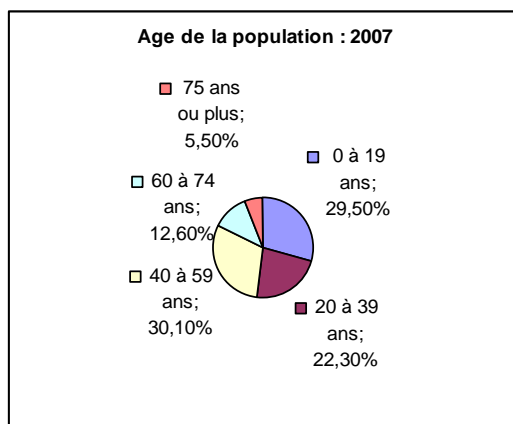
Toutefois l'analyse des soldes naturels et migratoires permet de mettre en évidence deux phénomènes distincts. Sur la période 1975-1990, le solde migratoire est très important et c'est lui qui constitue alors la principale source de croissance de la population. En 1990 il diminue brutalement et devient quasiment nul sur la période 1990-1999. Sur cette dernière période le solde naturel augmente très fortement ce qui permet à la population de rester en augmentation.

Evolution des soldes naturels et migratoires de 1962 à 2007

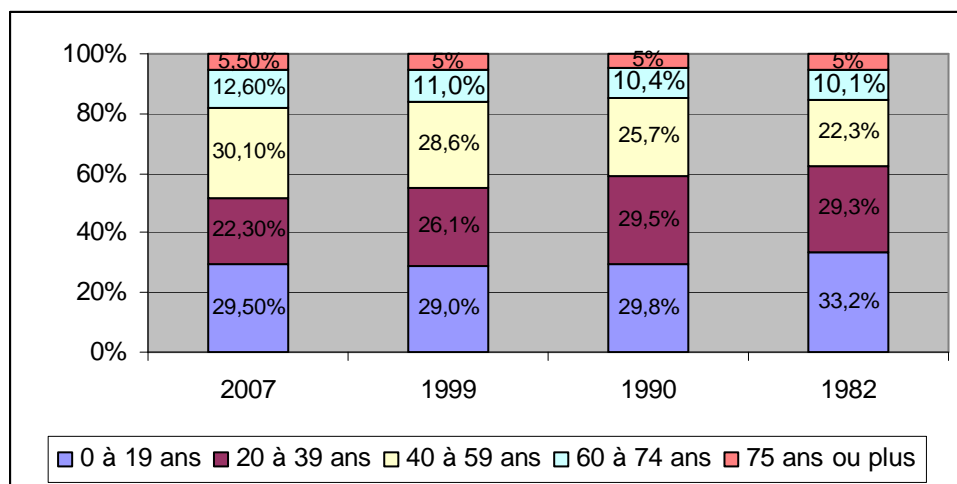


Une population assez jeune

La population de la commune est globalement assez jeune, les moins de 40 ans représentant plus de la moitié de la population (51.8%). Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale (48.9%).



La relative jeunesse de la population entraîne un potentiel de renouvellement important. Toutefois, l'évolution de l'âge de la population depuis 1982 tend vers un vieillissement, phénomène constaté à tous les échelons territoriaux français, mais il faut noter surtout la baisse tendancielle de la population jeune, accentuée depuis les dix dernières années : les populations de 20 à 39 ans sont en forte régression depuis 1999



Un nombre important de grands ménages

La taille moyenne des ménages est bien supérieure aux moyennes

En 2007, 1338 ménages habitaient à Châteauneuf-sur-Isère soit environ 2,66 personnes par ménage. Cette moyenne est nettement supérieure à la moyenne drômoise et nationale (2,31).

La commune de Châteauneuf n'est pas épargnée par le phénomène de décohabitation : diminution du nombre d'individus par ménage qui peut s'expliquer par le changement de mode de vie et la modification de la structure par âge de la population française (diminution de la fécondité, augmentation de la durée des études, monoparentalité, augmentation du nombre de personnes âgées...). La taille moyenne des ménages de Châteauneuf est donc passée de 3,2 en 1982, à 3,0 en 1990 à 2,8 personnes par ménages en 1999 pour arriver à 2.66 en 2007. Cette diminution de la taille des ménages est toutefois moins rapide que dans le reste du département.

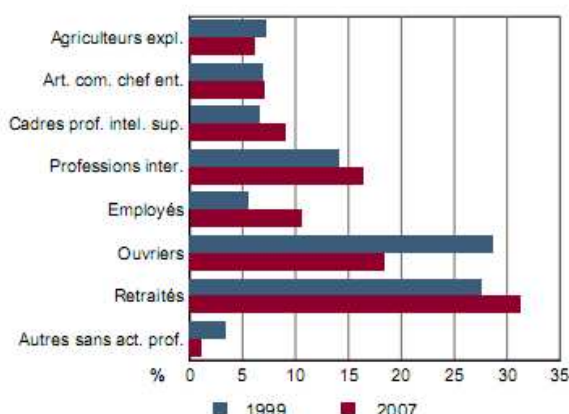
La part des ménages composés d'une personne représente 20.8% des ménages en 2007 ; elle était de 16.6 % en 1999. Ce taux est très en dessous de la moyenne drômoise (29.3% - 31.7 %).

Inversement, les ménages composés de familles avec enfants sont nettement plus représentés que dans le reste du département (40.1 % à Châteauneuf-sur-Isère contre 29% dans la Drôme), mais avec toutefois une baisse notable depuis 1999 (46.9 % en 1999).

En résumé, la structure par âge de la population, et la composition des ménages, révèle les évolutions constatées globalement en milieu périurbain : jeunesse relative et structures familiales importantes, en corrélation avec le développement de l'habitat pavillonnaire, et le desserrement des villes centres. Mais ces évolutions tendent à régresser lors de la dernière décennie, avec le 'dégonflement' des classes d'âge de 20 à 39 ans, au profit des classes d'âge supérieures, qui pourra être cependant compensé dans les années à venir par les générations plus jeunes, encore bien présentes actuellement, et par l'apport extérieur de nouvelles populations jeunes en mal de 'ville à la campagne'.

Un nombre conséquent d'ouvriers et agriculteurs mais une mutation en cours

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires.

La proportion d'agriculteurs diminue fortement ainsi que celle des ouvriers. Les cadres, professions intermédiaires et employés augmentent fortement.

La proportion d'artisans, commerçants et de professions intermédiaire est proche de la moyenne départementale.

Le nombre d'agriculteurs est plus important que la moyenne du département. Ceci s'explique par le positionnement géographique de la commune ainsi que par la vocation agricole de la plaine.

Cette évolution marque un tournant dans l'évolution sociale de la commune : cette diminution de la part des agriculteurs et ouvriers au profit des cadres, professions intermédiaires, et employés, devrait encore s'accroître du fait de la transformation du tissu économique local (création et agrandissement des grandes zones d'activités de Beauregard et Rovaltain), et des difficultés que traverse actuellement l'activité agricole.

Il faut noter également que le taux de chômage (au sens du recensement) de la commune est moins élevé que pour le département, et qu'il a même diminué depuis 1999 (10.2 % en 1999, et 6.8 % en 2007, contre 14 % et 12.2 % au niveau départemental).

Les retraités représentent le tiers de la population ; reflet des structures démographiques et économique nationale. Cette proportion, tend à se rapprocher de la moyenne départementale (35%).

CONCLUSION

Une population relativement jeune composée d'une part importante de grands ménages

- Une population jeune bénéficiant d'une répartition par tranche d'âge équilibrée, assurant le potentiel de renouvellement de la population à moyen terme.
- Une faible part de petits ménages de 1 à 2 personnes, mais qui tend à augmenter
- Des familles avec enfants plus représentées que la moyenne

Une composition sociale en mutation

- Les agriculteurs et ouvriers en diminution progressive, au profit des classes moyennes : cadres, employés

- Un accroissement des populations retraitées
- Une population en augmentation bien que pas d'accueil de population nouvelle dans les années 90
- Une diminution de la tranche d'âge 20-39 ans au profit de la tranche 40-59 ans
- Une diminution progressive, de la taille des ménages

ENJEUX

Fixer un objectif démographique pour les 10 ans à venir

Assurer l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir la tranche d'âge 20-39 ans équilibrée avec les tranches 0-19 ans et 40-59 ans

Maintenir l'équilibre entre les 3 premières classes d'âges en permettant un parcours résidentiel au sein de la commune

1. 2 Le logement

Les caractéristiques principales du parc de logements

Une forte majorité de résidences principales

Sur les 1472 logements que possédait Châteauneuf-sur-Isère lors du recensement de 2007, 1352, soit 91.8% étaient des résidences principales, taux largement supérieur à la moyenne départementale (85%). Ce chiffre traduit la vocation résidentielle de la commune. Inversement, la part des résidences secondaires est faible et très inférieure à la moyenne d'un département touristique tel que la Drôme (3.4 % sur la commune, 8,4% pour le département).

Le taux de logements vacants de 4,7% est faible et inférieur au seuil d'équilibre de 6%, traduisant une tension relative du marché.

Cette répartition, résidence principale, secondaire, et logements vacants reste stable depuis 1999.

Une forte proportion de propriétaires

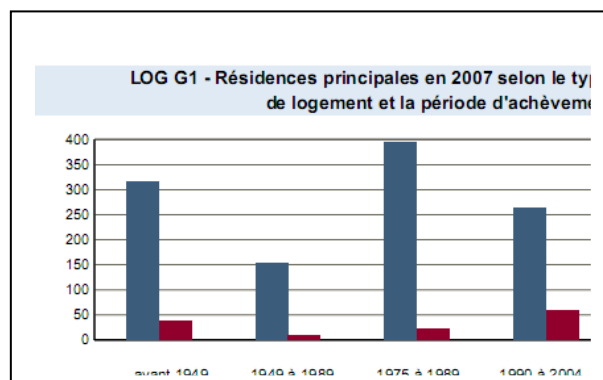
L'analyse du statut d'occupation des logements met à jour un fort déséquilibre entre propriétaires et locataires. En effet, 78% des habitants sont propriétaires, contre 58% dans l'ensemble du département.

Ceci traduit un mode d'occupation caractéristique d'une population relativement sédentaire constituée de structures familiales importantes, et des apports d'accédants à la propriété de maisons individuelles des dernières années.

Un parc ancien qui se renouvelle peu à peu

La composition actuelle du parc de logement montre que 28.1 % de ces derniers ont été construits avant 1949. Cette part est très exactement similaire à la moyenne départementale. Depuis 1949 la construction de logements neufs s'effectue de manière régulière, et par paliers. Toutefois, le nombre de logements construits entre 1949 et 1974 est très inférieur à la tendance départementale sur cette période (ils représentent 29.3 % des logements drômois contre 13.1 % à Châteauneuf). Cette tendance s'explique par l'exode rural important qu'a connu la commune dans ces années.

Des logements de grande taille en maisons individuelles



Le parc de logements de la commune est marqué par un taux particulièrement important de logements de grande taille. En effet, 84.8% d'entre eux possèdent plus de 4 pièces (contre 69.3% dans la Drôme) ; cette part a d'ailleurs augmenté à Châteauneuf depuis 1999 (+3.8 %). Inversement, le nombre de petits logements est inférieur à la moyenne drômoise. Ceci s'explique par une typologie de l'habitat faite en grande partie de maisons individuelles (87.8% contre seulement 63.6 % dans le reste du département).

La production de logements s'est faite majoritairement en maison individuelle : le pic de construction neuve

des années 1975 à 1999 s'est réalisé sur le modèle de la maison individuel, en accession à la propriété, construits en lotissement qui se sont développés en périphérie du bourg. Cependant, un regain de construction de logements collectifs (appartements) s'est opéré depuis 1999 : ceux-ci se sont construits au sein du bourg ; en

bordure de l'Isère, et le long de la rue des Crozes. Le taux de logements locatifs reste toutefois très faible malgré cet apport récent d'immeubles collectifs, en majorité locatifs (17,5 % en 1999, 20,2 % en 2007), et très inférieur à la moyenne départementale (36,8 % en 2007);

Le parc de logement social

Au dernier recensement de 2007, on ne comptait que 53 logements locatifs sociaux sur les 1338 résidences principales de la commune, soit un taux de seulement 4 %. Cette proportion est inférieure à la moyenne cantonale (25%). Il faut rajouter les logements conventionnés privés : soit 14 logements, pour 1 % du parc. On dénombre donc au total 63 logements locatifs aidés, soit un taux de 5 %. La proportion des logements aidés sociaux est à réévaluer en fonction des nouvelles constructions réalisées depuis 2007, mais elle reste faible.

Les logements publics se répartissent entre 3 bailleurs sociaux : la Société pour le Développement de l'Habitat (SDH) : la Commune de Châteauneuf, l'Habitat Dauphinois :

Principaux constats :

94% des logements sont de type collectif, contre seulement 6% de maisons individuelles, la taille de logement la plus représentée concerne les logements de type T3 (51%), tandis que les T2 (15%) et les T4 (7%) sont moins nombreux.

La plupart de logements sociaux ont été construits après 2000.

Localisation des logements sociaux

On constate qu'une grande majorité des logements sociaux (plus de 75%) sont localisés sur le centre bourg (ou à proximité pour le logement du bailleur Habitat Dauphinois), donc à proximité des équipements et services. Seuls les logements des Chaux sont éloignés, mais leur implantation s'explique par une opportunité liée à la reconversion de l'ancienne école des Chaux.

CONCLUSION

Des résidences principales sous la forme de maisons individuelles

- Une forte proportion de résidence principale traduisant la nature résidentielle de la commune
- Un taux de vacance faible (4,7%) traduisant une relative tension du marché du logement, et par conséquent une faible gamme d'offres
- Une très forte majorité de propriétaires (78%), expliquant la situation précédente
- Une quasi exclusivité de maisons individuelles (87%), et de logements de dimensions importantes

Une situation satisfaisante de l'habitat ancien

- Un parc ancien qui se renouvelle régulièrement

Un parc de logement social qui a progressé

- Une proportion de logements aidés qui a passé de 0,7% à 5 % en 10 ans

ENJEUX

Déterminer les besoins quantitatifs de logements futurs en fonction des objectifs d'évolution de la population

Rechercher une meilleure diversité de l'habitat sur le territoire

- Renforcer le nombre de petits logements pour répondre à la décohabitation des ménages et permettre un parcours résidentiel aux ménages.

- Promouvoir la création de logements locatifs sociaux
- Développer des alternatives à la maison individuelle

Poursuivre la construction de logements aidés en fonction des objectifs fixés dans le cadre du PLH

Dynamiser la rénovation du parc ancien

Du constat à la vision prospective : utilisation des données socio-démographiques pour le dimensionnement des zones urbaines

Ces données sociodémographiques vont servir ensuite à dimensionner la superficie des zones urbaines de la façon suivante :

Etape 1 : Dans le cadre du PADD, la commune fixe un objectif démographique pour les 10 ans à venir (objectif 2020). Cet objectif est cadré par le PLH élaboré et validé au niveau intercommunal.

Etape 2 : A partir de cet objectif démographique, évaluer le nombre de logements à construire sur cette même période. La construction de logements est liée à quatre types de besoins :

- Répondre à la croissance démographique : objectifs fixés par la commune, et cadrés par le PLH.
- Compenser la diminution du nombre d'habitants par résidence principale due au phénomène de décohabitation (le desserrement),
- Compenser l'accroissement ou la diminution du parc de résidences secondaires et de logements vacants,
- Remplacer les logements détruits ou désaffectés : le renouvellement du parc. L'importance de ce renouvellement dépend de la vétusté du parc et des opérations de réhabilitation engagées.

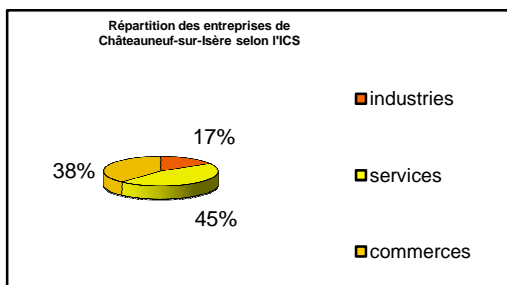
Etape 3 : A partir du nombre de logements à construire, décider de leur répartition sur le territoire, et évaluer la superficie nécessaire de terrains, en tenant compte de la proportion de typologies de logements choisis (individuel pur, individuel groupé, collectif, habitat intermédiaire) et donc de la forme urbaine, de la densité, ainsi que du phénomène de rétention foncière.

Cette démarche est explicitée dans le PADD.

2. ANALYSE ECONOMIQUE

Avec près de 150 entreprises sur son territoire en 2006, la commune de Châteauneuf-sur-Isère connaît un certain dynamisme sur le plan économique qui se traduit dans les faits par l'implantation de nouvelles entreprises et l'ouverture à l'urbanisation de zones d'activités.

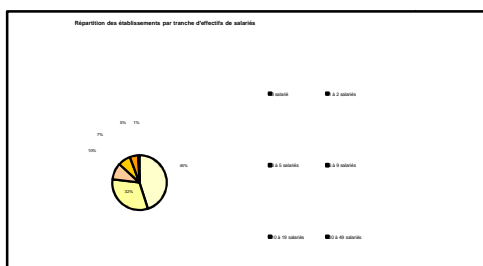
En se référant à la classification ICS¹, le champ Industrie – Commerce – Service, l'activité économique sur la commune se répartit comme suit :



On constate que la majorité des entreprises de la commune relève du secteur des services, qu'ils soient destinés aux entreprises ou aux particuliers.

Viennent ensuite, le secteur du commerce qui englobe près de 40% des entreprises et l'industrie, plus en retrait avec 17% des entreprises chateauneuvoises.

Concernant la taille des entreprises de la commune, le tissu local est en majorité constitué de très petites entreprises individuelles. Au total 8 entreprises sur 10 ont au maximum deux salariés.



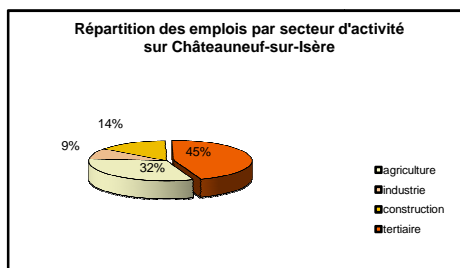
L'employeur le plus important sur Châteauneuf-sur-Isère est l'entreprise gérant le complexe de tourisme et loisirs Les Rêveries du Lac avec 24 employés. Il s'agit de la seule structure locale employant plus de 20 salariés sur la commune.

2. 1 Les types d'activité

L'industrie à Châteauneuf-sur-Isère

Faible représentation de l'emploi industriel et des industries

Si 19.8 % de la population communale (2 actifs sur 10) occupe un emploi dans le secteur industriel (environ 276 personnes²), on remarque que cette tendance est inférieure à celle observée à l'échelle du canton de Bourg de Péage pour lequel l'emploi industriel représente près de 28 %.



Ce constat est renforcé au regard des chiffres concernant l'emploi industriel présent sur la commune. En effet, le taux chute à 9 % soit 56 emplois industriels sur la commune.

La majorité des actifs de la commune employés dans l'industrie travaille donc à l'extérieur de Châteauneuf-sur-Isère.

¹ Source CCI : Pour des raisons pratiques, sont exclus les secteurs de l'agriculture, des activités financières et les entreprises des secteurs de l'administration et de la location immobilière.

² Source recensement INSEE 1999

Les autres secteurs qui se détachent sont ceux de l'industrie agroalimentaire et l'industrie des minéraux, avec l'exploitation des carrières des Lilas et de l'Armailler.

Par opposition à d'autres communes des environs et compte tenu du fait que l'agriculture a longtemps occupé une part prépondérante dans l'économie locale, on constate l'absence de grandes industries sur Châteauneuf-sur-Isère, génératrices d'emplois, comme peuvent l'être les entreprises de Cégelec, Appétit de France ou encore Distribution Casino France, situées sur Bourg de Péage et employant chacune d'elle plus de 200 personnes.

Ainsi sur la commune, seules trois entreprises industrielles de plus de 10 salariés sont répertoriées.

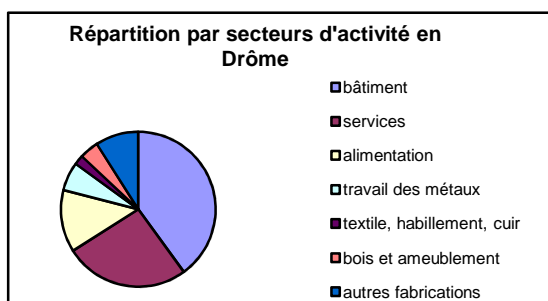
- Billard SA (19 employés)
- Thierry Guillermond (15 employés)
- Val Rhône TP (11 employés)

Ces évolutions correspondent au développement récent de la zone de Beauregard qui a accueilli de nouvelles entreprises depuis 2000.

L'artisanat : un secteur dynamique à Châteauneuf-sur-Isère

En
entre-
la
—

mi-
qui à
sa-



2005 dans le département de la Drôme, 6918 prises artisanales étaient immatriculées auprès de Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Drôme Romans, dont 620 dans le canton de Bourg de Péage.

L'activité du territoire est marquée par une prédominance des secteurs du bâtiment et des services eux seuls représentent environ 2/3 de l'offre artisanale³.

Un tissu artisanal tourné vers les métiers de la construction

La répartition des métiers de l'artisanat sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère est similaire à celle observée à l'échelle de la Drôme.

En effet, le secteur du bâtiment et ses activités annexes (plomberie, chauffage, plâtrerie,...) y est également très présent avec près de 40 entreprises recensées, soit environ un quart des entreprises châteaunevoises.

Avec près de 100 emplois dans la construction (15 % de l'emploi total), ce secteur est le 3^{ème} employeur sur la commune après l'agriculture et le tertiaire.

Les services sont également bien représentés sur la commune. On dénombre environ 34 entreprises de services aux entreprises et/ou aux particuliers dont six dans le secteur de l'entretien et de la réparation des véhicules et des machines.

Ce secteur employait 106 personnes en 1999 dont 55 % travaillant dans les services aux entreprises.

Le secteur de la santé, l'action sociale et l'éducation : une part de l'emploi significative sur la commune

D'après les chiffres de l'Insee et du recensement de 1999, les emplois dans le secteur de la santé, de l'éducation, la culture et le milieu associatif ainsi que l'action sociale représentent 19 % de l'emploi total sur la commune soit 121 postes affiliés à cette catégorie.

- Sur la commune, on dénombre ainsi 15 professionnels de santé.

³ Source : Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Drôme - Romans

Ce chiffre important pour une commune comme Châteauneuf-sur-Isère s'explique aussi par la présence de plusieurs établissements d'enseignement dont le groupe scolaire du Châtelard, l'école primaire Dureau Bonlieu et la Maison Familiale Rurale (MFR), établissement d'enseignement secondaire. Au total le secteur de l'éducation emploie 40 personnes environ. Le dynamisme du monde associatif local et la présence de la MJC alimentent également l'emploi sur la commune.

L'offre commerciale sur la commune

Evolution de la construction de locaux commerciaux

On note une forte croissance de la construction neuve sur Châteauneuf-sur-Isère en 2005 qui correspond à l'arrivée de nouvelles entreprises sur la ZA de Beauregard

Une offre de proximité

Le tissu commercial et artisanal de Châteauneuf-sur-Isère correspond à celui d'un pôle urbain équivalent. En effet, la commune comprend un bon niveau d'équipements et l'ensemble des services de base⁴ et de proximité⁵ (hormis un distributeur de carburant) nécessaires à une relative autonomie. Toutefois, la présence de centres urbains de plus grande importance comme Romans, Bourg les Valence ou encore Valence influence la structure commerciale de la commune.

Concernant l'alimentation de base, l'évasion du potentiel de consommation des habitants de la commune vers les pôles plus importants est bien réelle. La présence des grandes surfaces et centres commerciaux est un facteur explicatif.

L'existence d'un petit marché sur la commune contribue à dynamiser le centre bourg. Ce marché, se tient le samedi matin sur le parking de l'Eglise et regroupe quelques exposants.

Le soutien de l'activité économique locale

Depuis septembre 2003, la Communauté de Communes de Bourg de Péage s'est engagée, en partenariat avec d'autres acteurs, à encourager le développement des commerces locaux en mettant en place une Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC). Au total ce sont près de 50 artisans ou commerçants qui ont reçu une subvention.

CONCLUSION

Une faible représentation du secteur industriel

En lien avec un contexte industriel qui stagne au niveau du canton
Majorité d'établissements de petite taille (TPE)
Emploi industriel majoritairement localisé sur les communes périphériques

L'artisanat, un secteur dynamique

Un secteur en expansion
Un tissu artisanal tourné vers les métiers de la construction.
Une majorité de TPE

Une offre commerciale relativement satisfaisante mais incomplète

Concentration des commerces de proximité en centre bourg qui contribuent à animer la vie locale
Offre satisfaisante sauf dans le secteur alimentation et équipement de la personne...

⁴ Gamme de base : alimentation, bureau de tabac, garage, maçon, menuisier plombier, école primaire

⁵ Gamme de proximité : bureau de poste, salon de coiffure, distributeur de carburant, salon de coiffure, boulangerie, boucherie, électricien, peintre, médecin généraliste, infirmier, pharmacie.

...qui se traduit par l'évasion commerciale vers les centres urbains de plus grande importance

Le secteur de la santé - éducation

Nombreux équipements scolaires et structures d'action sociale sur la commune

Une part relativement importante de l'emploi

ENJEUX

Conforter la croissance actuelle du secteur commercial et artisanal sur la commune

Améliorer la diversité du tissu commercial et artisanal sur la commune pour limiter l'évasion vers les grands pôles urbains

Affirmer la centralité villageoise pour renforcer l'attractivité des services et des commerces

2.2 Les logiques d'implantation

On dénombre trois logiques d'implantation distinctes:

- localisation en centre bourg
- sur les zones d'activités
- le long des axes de communication

Une concentration des commerces de proximité en centre bourg

Le centre de Châteauneuf-sur-Isère accueille la majorité des commerces de proximité de la commune qui se localisent dans le quartier du Village et des Jardins de l'Isère. Un tissu commercial de qualité : on dénombre au total 19 commerces et services dans le cœur de bourg auxquels s'ajoutent une enseigne d'assurance, une poste et une banque,.

Si le panel de commerces présents en centre bourg est large, certains besoins ne sont pas couverts par l'offre locale. Ainsi l'absence de commerces de textiles et d'habillement, comme celle de commerces d'alimentation (moyenne surface) contribue à l'évasion commerciale vers les communes alentours. Cette concentration de commerces est relativement bien accompagnée par une offre de stationnement adaptée avec le parking de l'Eglise mais également les places de stationnements situés sur la route de Valence, devant les vitrines.

Une diversité des zones d'activité et de leurs vocations

Consciente de ses potentialités, la commune a développé sur son territoire plusieurs zones d'activité. et de sa localisation dans le triangle de Romans, Valence et Tain, (A7, A49, TGV méditerranéen) la commune de Châteauneuf-sur-Isère offre des ressources intéressantes de par sa situation géographique exceptionnelle.

- Le long de la voie ferrée Valence – Romans : sur cette zone transitent 20 000 tonnes de céréales et 10 000 tonnes de fruits.

- La ZA du Nogat : Cette zone de 2,5 hectares est située à proximité du village le long de la RD 143. Actuellement, elle accueille plusieurs entreprises dont la société Billard SA (19 emplois) spécialisée dans la tôlerie industrielle. Compétence communale.

- La ZA de Beauregard ; cette zone est localisée à l'est de la commune à proximité de l'A49. Atteinte avec celle de la commune de Bourg de Péage qui accueille plus de 2000 emplois à dominante industrielle, ce qui en fait le bassin d'emploi le plus important. La zone de Beauregard est quant à elle principalement destinée à accueillir des activités artisanales et de services à l'industrie. Une extension de la zone a été réalisée en 2010 (dernière modification du POS /PLU en 2008), et une tranche supplémentaire est prévue, le tout pour une quarantaine d'hectares. Compétence intercommunale : Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage).

- La parc du 45^e parallèle ; Il est établi sur l'ancien site des entrepôts militaires aux abords de la gare de Valence TGV. Cette nouvelle zone de 20 hectares s'inscrit dans le périmètre de la ZAC de la Correspondance placée sous la compétence du Syndicat Mixte de Rovaltain. Elle accueille principalement des PME – PMI tertiaires et des secteurs de la transformation, notamment dans la filière agro alimentaire.

Les zones de Beauregard et de la Correspondance sont amenées à se développer, dans le contexte de l'évolution économique de l'agglomération. La commune de Châteauneuf souhaite se doter d'un petit secteur

complémentaire, proche du centre bourg, à l'usage des entreprises et artisans locaux, le secteur de Nogat étant saturé.

- Des activités le long des principaux axes de circulation RD et RN : le territoire communal est maillé par un réseau de routes départementales qui convergent vers le centre ville. Les deux axes les plus importants sont la RD 877 le long de l'Isère et qui rejoint l'A7 et la RD 196 menant à la ZA de Beauregard. La N7 à l'ouest de la commune et la N532 au sud est sont également des axes d'implantation d'entreprises. La majorité des entreprises situées le long de ces axes routiers relève du commerce et de l'artisanat : Ainsi le long de la RD 67, qui s'inscrit dans le prolongement du village et dessert le lotissement Le Champagnol, sont localisés principalement des activités de commerces (à proximité du bourg) et de l'artisanat. La RD 196 et ses abords accueillent quant à elle une majorité d'artisans. Sur la N7 qui longe l'autoroute du sud, on trouve principalement de l'artisanat mais aussi une entreprise de transports et une piste de karting. Enfin, la RD 101 et plus particulièrement le quartier de la Gare regroupe les activités en lien avec le négoce et le commerce agricoles (farine, engrais, céréale), notamment la Société Coopérative Agricole Drômoise de Céréales.

- Un secteur d'activité particulier : la carrière d'Aiguille : la création récente d'un petit secteur d'activité industrielle sur le site de la carrière d'Aiguille, est à signaler : l'implantation récente d'une unité de production de construction préfabriquée industrielle (objet de la révision simplifiée du POS de Janvier 2008) fait de ce site un nouveau potentiel de développement d'activités économique.

CONCLUSION

Trois logiques d'implantations distinctes

- Concentration des commerces de proximité dans le centre bourg
- Localisation d'entreprises le long des principales voies de communicationA-grégation de l'activité sur trois zones artisanales
- Des zones d'activités reliées aux grands axes de communication et attractives

Expansion en cours des zones d'activités

- Agrandissement de la zone de Beauregard
- Création du Parc du 45^{ème} parallèle dans le cadre de Rovaltain

ENJEUX

Accompagner le développement de l'activité sur les zones prévues à cet effet

Assurer un développement cohérent de ces zones avec l'espace agricole environnant

Conforter la croissance actuelle du secteur commercial et artisanal de bourg,

Favoriser une implantation cohérente des types d'activités pour permettre une lisibilité des zones destinées à accueillir de l'activité.

2.3 Un secteur en développement : le tourisme

La commune de Châteauneuf-sur-Isère dépend de l'Office de Tourisme du Pays de Bourg de Péage. Celui-ci assure la promotion du patrimoine et des multiples activités proposées sur le territoire de la commune.

Activités touristiques communales

Sur la commune, on recense plusieurs activités de loisirs et tourisme qui contribuent à l'attractivité de Châteauneuf-sur-Isère.

Activités culturelles et patrimoniales

1.1.1.1.1 Un patrimoine en lien avec la valorisation de la molasse



Le Vineum Jaboulet (2001), site d'élevage des vins des Côtes du Rhône installé dans les anciennes carrières souterraines de molasse en bordure de la RD 196. D'une capacité de stockage de plusieurs millions de bouteilles, les grottes Vineum offrent aux visiteurs la possibilité de découvrir un site exceptionnel taillé dans la molasse, à la fois espace de vieillissement et cave de dégustation.

Autre vestige de l'histoire, le site des maisons troglodytiques situé à proximité du centre bourg. Creusées dans les collines de molasse par les maîtres carriers du XIV^{ème} au XVII^{ème} siècle, ces maisons dont certaines furent habitées jusqu'au début du XX^{ème} siècle, rappellent aux visiteurs l'existence d'un habitat original sur la commune.

1.1.1.1.2 Le musée Voyages et Monnaies

Localisé à proximité du complexe scolaire du Châtelard, ce musée qui a ouvert ses portes en 2003 présente une collection unique de pièces et de billets de banques d'hier et d'aujourd'hui.

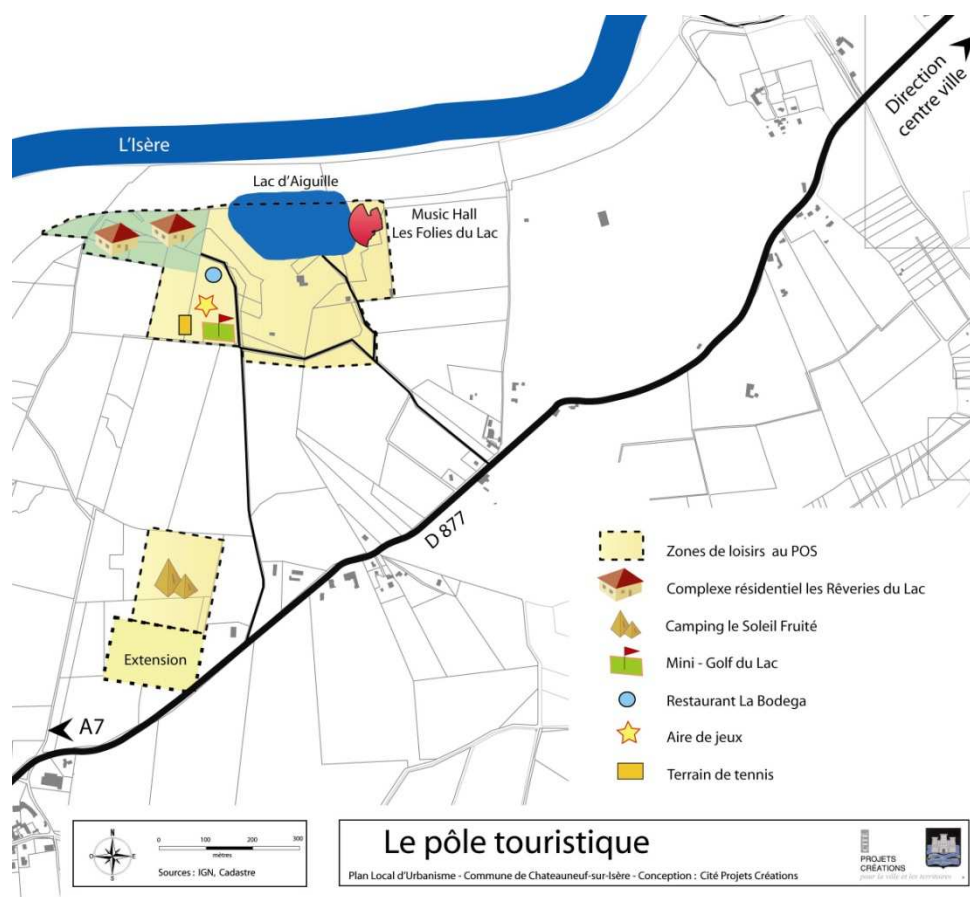
1.1.1.1.3 Les Folies du Lac



Situé au cœur d'un environnement naturel exceptionnel (parc de 14 hectares et lac de 4 hectares), le site des Folies du Lac ouvert en 2003 s'intègre dans un complexe de loisirs de taille mêlant locations et activités saisonnières.

S'affichant comme le plus grand music-hall du sud de la France, cet équipement propose des prestations et animations sur mesure pour l'organisation d'événementiels : congrès, séminaires,ancements de produits, conventions, expositions, dîners de gala, soirées privées...

Situé sur le secteur du Lac d'Aiguille, c'est l'ensemble de ce site qui, avec ses autres activités, constitue un pôle d'activité touristique majeur. La commune souhaite conforter cette activité et planifier le développement possible de ce site.



Activités sport – plein air

Au répertoire des activités sportives et de loisirs, la commune de Châteauneuf-sur-Isère dispose de plusieurs infrastructures :

Le lac d'aiguille et sa base de loisirs qui figure parmi les dix premiers sites touristiques de la Drôme

Le mini golf du Lac ouvert en septembre 2005.

Le Karting Eurokart implanté à proximité de la N7

Le Poney Club situé au Grand Courbis, dans la partie est de la commune, propose un ensemble d'activités en lien avec le cheval avec notamment des stages et des possibilités d'hébergement de groupes.



Châteauneuf-sur-Isère compte également quatre circuits pédestres qui sont balisés sur la commune. Sous l'intitulé « la Drôme à Vélo », l'Office Départemental de Tourisme propose un circuit passant par Châteauneuf-sur-Isère, « l'Hermitage ». Enfin, la création de la 'voie verte', voie cyclable longeant l'Isère (section Châteauneuvoise du projet de 'vélo voie verte du Léman à la Méditerranée' complètera ce dispositif.

Cette dernière réalisation est très importante pour la commune, qui appuie sa logique de 'reconquête' des berges de l'Isère, dans le bourg notamment mais aussi sur le restant de son territoire, ainsi que la démarche de création d'un réseau maillé de liaisons douces reliant l'ensemble des quartiers, sur cette voie verte.

Capacité d'accueil – Hébergement touristique

A noter qu'en 2006 le nombre de lits a fortement augmenté compte tenu notamment de l'ouverture à Châteauneuf-sur-Isère des Rêveries du lac et du Camping le Soleil Fruité. Une diversité de l'offre d'hébergement sur la commune

Conformément au souhait de la commune de développer le tourisme sur son territoire, l'offre d'hébergement a été étoffée.

On dénombre ainsi trois hôtels – restaurants sur Châteauneuf-sur-Isère dont deux de catégorie 2 étoiles.



Les Rêveries du Lac

Avec l'implantation des Rêveries du Lac aux abords du Lac d'Aiguille, Châteauneuf-sur-Isère a vu ses capacités d'hébergement s'accroître et dispose désormais d'une structure touristique de haut standing.

Au total ce nouveau complexe propose sur 7 hectares 90 logements tout confort (T1 au T3) avec deux restaurants de 300 couverts au total, bar et Institut de bien-être.

1.1.1.1.4

1.1.1.1.5 Le camping du Soleil Fruité : camping trois étoiles au secteur du Lac d'Aiguille : 100 emplacements.

1.1.1.1.6 Les gîtes et chambres d'hôtes : 5 gîtes et six chambres d'hôtes.

CONCLUSION

Une offre d'hébergement touristique majeure sur le canton

56% de l'offre en meublés touristiques sur le canton

Une offre d'hébergements touristiques en expansion

Camping et des Rêveries du Lac

Une diversité et mixité des formules d'hébergement

Un panel d'activités touristiques et une localisation stratégique, facteurs d'attractivité.

Le lac d'aiguille, les Folies du Lac, le Vineum, maisons troglodytiques,...

Des sites ayant un rayonnement différent.

Proximité de pôles touristiques majeurs (Vercors, Drôme Provençale) et de sites très visités (Palais idéal du Facteur Cheval, mémorial de la Résistance)

ENJEUX

Le tourisme comme vecteur de développement

- Développer les potentialités de la commune (sites remarquables, localisation avantageuse,...)
- Conforter les activités touristiques existantes, permettre le développement du pôle touristique du lac des Aiguilles
- Assurer un développement cohérent de cette activité

2.4 Agriculture

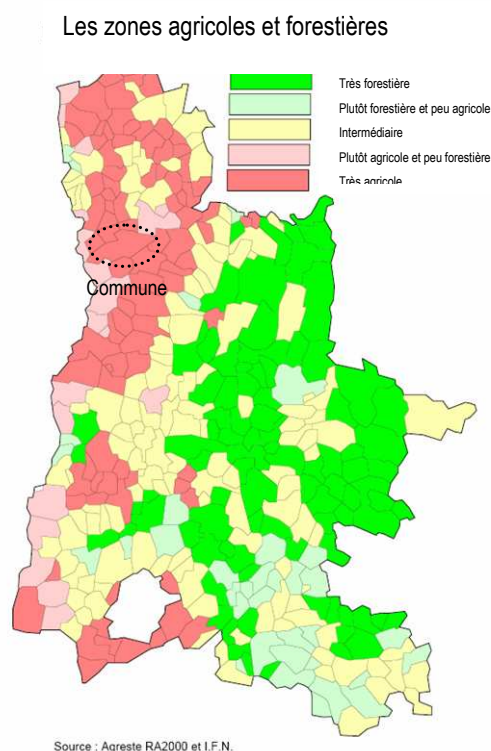
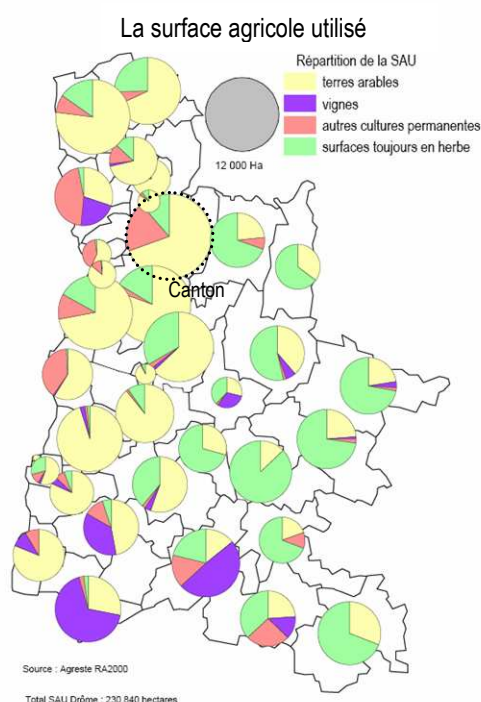
Constat au niveau départemental et cantonal

Données générales à l'échelle départementale

D'après le recensement général agricole de 2000, la surface agricole se maintient à l'échelle du département de la Drôme alors qu'un quart des exploitations a disparu depuis 1988. La surface libérée par les exploitants ayant cessé leur activité contribue à l'agrandissement des structures en place plutôt qu'à l'installation de nouveaux producteurs. De ce fait, la taille des exploitations (professionnelles et non professionnelles) drômoises augmente, passant de 20 à 26 hectares en moyenne.

La Drôme présente des contextes agricoles diversifiés. Châteauneuf-sur-Isère se situe sur la plaine rhodanienne à l'ouest de la montagne humide du Vercors. Comme la majorité des communes de la plaine Châteauneuf est une commune très agricole possédant un faible taux de boisement.

La Drôme est un territoire agricole aux productions diversifiées mais majoritairement végétales : plus de 70 % des exploitations sont orientées vers ce secteur. Châteauneuf-sur-Isère suit cette caractéristique drômoise.



Données générales à l'échelle cantonale

Sur le canton la baisse du nombre d'exploitations constatée à l'échelle du département se confirme puisque 30% des exploitations ont disparu entre 1988 et 2000. La déprise agricole se manifeste plus fortement sur les communes situées à l'est du canton à proximité du Vercors où l'on pratique une agriculture très extensive. Sur ces communes la diminution de la SAU entraîne une augmentation de la surface de vergers. Les communes situées dans la plaine résistent mieux avec leur agriculture plus spécialisée.

En 2000, l'agriculture du canton est principalement composée de terres labourables, mais on observe une forte présence de l'arboriculture (pêchers, abricotiers, noyers). Une quinzaine de communes du canton sont ainsi concernées par l'AOC noix de Grenoble (dont Châteauneuf).

Source : diagnostic territorial de la communauté de commune de Bourg de Péage, novembre 2001, réalisé par l'ADASEA de la Drôme.

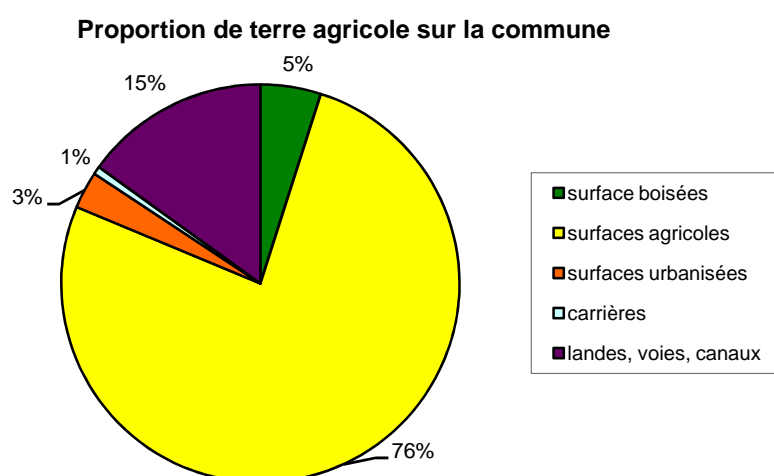
Constat au niveau de la commune

Les données sont issues du RGA de 2000, du diagnostic territoriale du canton réalisé par l'ADASEA et de réunions de concertation avec les agriculteurs et les partenaires agricoles.

CHATEAUNEUF-SUR-ISERE : Rappel des chiffres clés du RGA 2000 (source Agreste)

Nombre d'exploitations	120
dont nombre d'exploitations professionnelles	92
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	133
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	198
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	637
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	3433
Terres labourables (ha)	1334
Superficie toujours en herbe (ha)	81
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	160

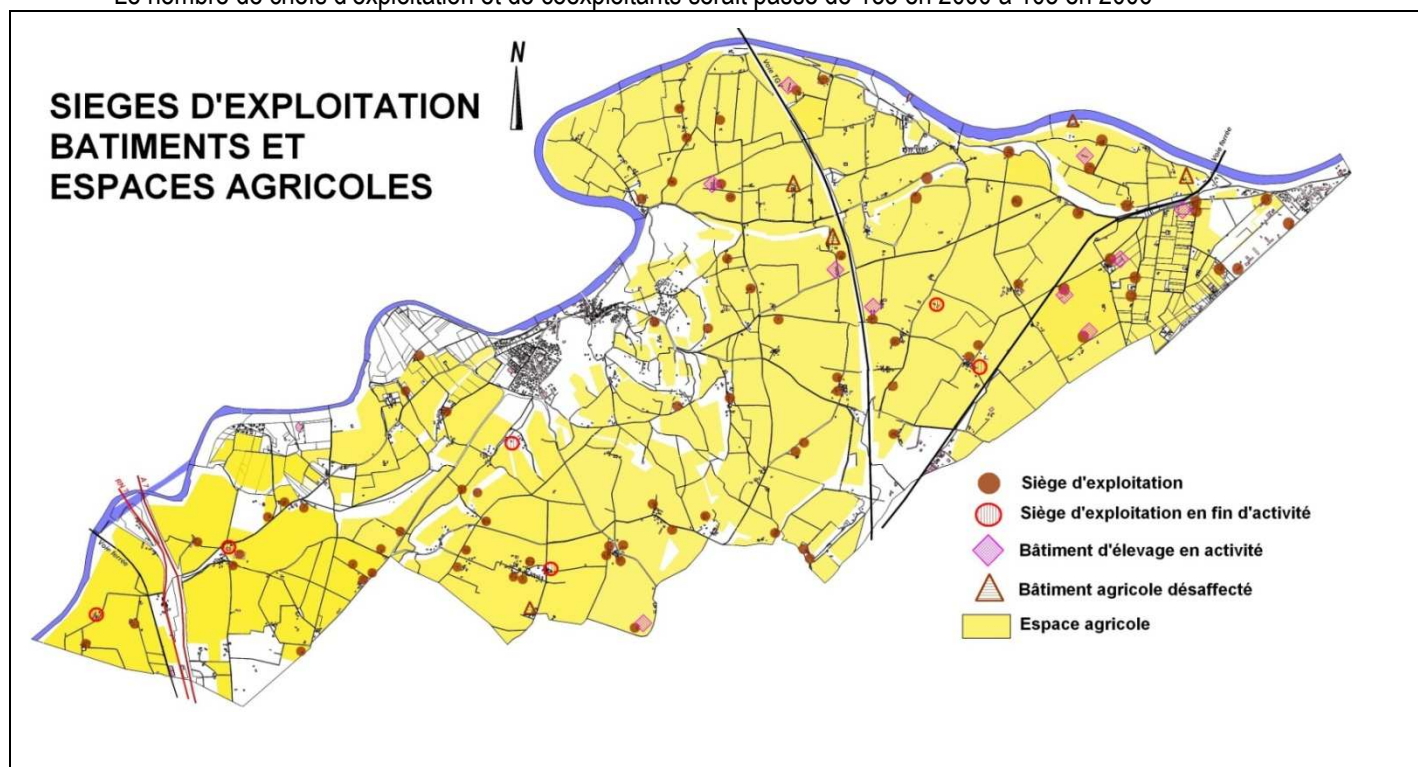
La commune de Châteauneuf-sur-Isère est une commune très fortement agricole puisque plus de trois quarts des surfaces de la commune sont consacrées à l'agriculture.



Les exploitations agricoles :

Le nombre d'exploitations est également très important sur la commune puisque selon le RGA, on recense 120 exploitations sur la commune dont 92 de professionnelles. Ce chiffre tend à diminuer. En 2006 on recense environ 90 exploitations professionnelles. Les exploitations professionnelles sont celles dont le nombre d'UTA (unité de travail annuel = quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année) est supérieur ou égal à 0,75 et qui ont une dimension économique équivalente en Rhône-Alpes à 14 ha de blé.

Le nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants serait passé de 133 en 2000 à 105 en 2006



En 2011, selon les informations recueillies auprès de la commune, le nombre d'exploitations agricoles considérées comme professionnelles et ayant leur siège d'exploitation sur la commune s'élève à 83 exploitations. Sur ces 83 exploitations 6 sont des exploitations où le chef d'exploitation est soit à la retraite, soit proche de la retraite.

Une dizaine de ces exploitations pratiquent l'élevage, tous sont des bâtiments installations classées pour la protection de l'environnement.

Trois exploitations sont plus particulièrement touchées par l'extension urbaine, notamment côté Beauregard. Sur ces trois exploitations, l'une est un pépiniériste qui profite de sa localisation en bordure de la RD532N comme vitrine commerciale, une autre de ces exploitations installée en partie nord envisage de se délocaliser à court ou moyen terme, la troisième est une exploitation de production de fruit et cultures, où l'habitation de l'exploitant est située dans ce quartier.

Entre 1979 et 2000 ces exploitations étaient fortes consommatrices de main d'œuvre, avec une augmentation des UTA totale de 61% sur cette période, tandis que celles du canton diminuaient de 20%. Depuis 2000, ce chiffre a fortement diminué avec les différentes crises agricoles : le nombre d'employés permanent et de saisonniers s'est considérablement réduit.

La population des chefs d'exploitation sur la commune est jeune et la transmission des exploitations ne semble pas être un problème. L'agriculture reste dynamique, il est à noter que des jeunes veulent s'installer comme nouveaux exploitants ce qui tend à confirmer ce dynamisme.

Age des chefs d'exploitation	1988	2000
Moins de 40 ans	27 %	33 %
40 à 55 ans	37 %	43.6 %
55 ans et plus	34 %	23.4 %
Total	100 %	100 %

La qualité agronomique des sols

La grande majorité des sols est de type « sol de cailloutis du diluvium alpin » (graviers grossiers siliceux) qui sont des sols peu productifs sans irrigation.

La qualité agronomique des sols dépend du type de culture pratiqué :

Pour l'arboriculture (pêche) : ces sols caillouteux sont favorables sur l'ensemble de la commune

Pour la culture céréalière : les sols ne sont pas très favorables sur la commune, ils sont productifs mais nécessitent des apports (irrigation, fertilisation). La partie molassique au nord de la commune présente un potentiel plus faible que le reste du territoire.

La quasi-totalité de la commune est irriguée, avec un système d'irrigation performant.

Il est à noter que la commune se trouve en zone vulnérable de pollution aux nitrates comme tout le canton. D'importantes mesures de protection ont été mises en place et la DDASS a souligné une amélioration de la qualité des sols.

Enfin, sur des secteurs ponctuels un phénomène d'érosion est observé, érosion due à l'arrachage de vergers. Des dégâts sont possibles sur les parcelles situées en aval et sur les voies d'accès.

Les type de production

En 2000, la SAU (Superficie agricole utilisée) communales était de 3064 ha. Les exploitants de la commune cultivent aussi 369 ha sur d'autres communes, la SAU totale des exploitations est donc de 3433 ha.

Entre 1988 et 2000 la SAU ne recule que de trois 3% ce qui est très inférieur à la moyenne départementale. Cette diminution s'explique en partie par la création de la nouvelle ligne TGV Lyon- Valence.

Les terres de la commune ont été remembrées en 1965, mais un remembrement lié au passage du TGV a été réalisé en 1994.

Châteauneuf-sur-Isère était la capitale de la pêche avec plus de 1400 ha de pêcheurs. Entre 1970 et 2000 la commune avait plus ou moins résistée aux différentes crises (intempéries, mévente de fruit, Sharka). Depuis 2000, cette situation a été très fortement modifiée du fait de la maladie de la Sharka qui a touché les vergers. La proportion de vergers a diminué d'environ 1000 ha. La sharka est un virus contre lequel il n'existe aucun traitement curatif à l'heure actuelle. L'arrachage systématique des vergers infesté à plus de 10% par la maladie est préconisé.

Pêche	1979	1988	2000	2006
Surface en ha	861	1196	1359	~400

Pour tenter une reconversion, les agriculteurs ont plantés des abricotiers.

Abricots	1979	1988	2000	2006
Surface en ha	10	1196	440	~ 440 à 500

Cependant les terres de la commune ne conviennent pas parfaitement aux abricotiers ce qui favorise le développement de maladies telles les bactérioses. Cela rend la production instable et difficile.

L'élevage n'est pas une activité prédominante sur la commune. L'élevage de poulet de chair est en perte de vitesse et le nombre total de volaille est passé de 190000 à 100000 entre 1988 et 2000. Les autres types d'élevage sont très faibles sur la commune.

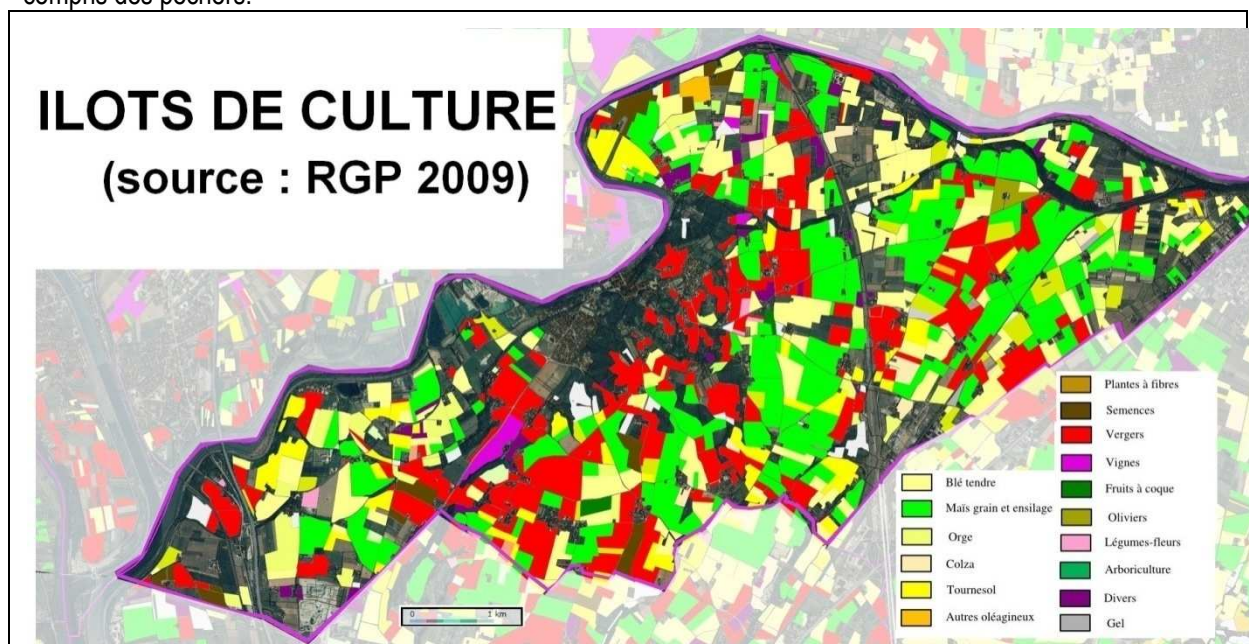
Quant à la production de la vigne, elle a quasiment disparu (16 ha en 2000). La commune souligne la difficulté de relancer ce type de production conditionnée par l'obtention de droits. Par ailleurs le contexte national n'est pas

favorable à une relance de la vigne, alors qu'elle pourrait permettre une diversification de la production sur la commune.

Une agriculture en pleine mutation

➤ La reconversion des arboriculteurs

L'agriculture de Châteauneuf, très dynamique et productive jusqu'à dans les années 2000 a subi ces dernières années, une forte crise due à la régression de ses vergers de pêcheurs. Des efforts considérables ont été entrepris par les agriculteurs locaux pour lutter collectivement contre le virus de la Sharka, et pour la 1^{ère} fois, le taux de contamination observé lors des prospections a commencé à baisser en 2010. La situation n'est pas encore complètement assainie, mais on observe que les agriculteurs locaux recommencent à planter des prunus, y compris des pêcheurs.



Cette carte identifie en 2009 les groupes de cultures principaux déclarés par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la PAC. Elle fait apparaître une nette dominance des cultures (céréales et oléagineux : blé, maïs, colza...) avec des surfaces en vergers qui, restent encore importantes.

Ces dernières années, d'importantes surfaces de vergers ont été arrachées et reconverties en grandes cultures et plus précisément en culture de blé. Cela permet aux agriculteurs de vivre grâce aux aides de la PAC (politique agricole commune). Cependant, ceux-ci sont bien conscients que la solution n'est pas durable et que le changement de politique de distribution des aides en 2013 amènera de nouvelles difficultés.



Arrachage de vergers de pêcheurs à cause de la Sharka



Reconversion des vergers en grande culture

Source : cpc

La tendance générale pressentie est une baisse du nombre d'agriculteurs à terme, mais la commune recherche des alternatives pour tenter de maintenir au mieux l'activité agricole sur le territoire. La diversification des activités est nécessaire : la céréaliculture est la solution la plus couramment retenue, mais d'autres pistes pourraient être développées (éco musées, tourisme vert, etc.). Etant donnée la baisse de l'activité arboricole, la main d'œuvre occasionnelle de fait a chuté. Evaluée à 1500 ouvriers agricoles avant la crise de l'arboriculture, la main d'œuvre occasionnelle est aujourd'hui très réduite.

La commune doit rester consciente de ses points forts que sont la jeunesse et le nombre d'exploitants ainsi que l'irrigation presque totale des terres.

➤ **La pression foncière**

La proximité de la gare de Valence TGV, les grands axes de circulation, les pôles urbains de Romans et de Valence entraînent une pression foncière très forte sur la commune. Le coût de l'immobilier et des terrains freine ainsi l'implantation de jeunes agriculteurs.

Concurrencée dans le domaine du foncier, l'agriculture doit voir sa position protégée sur des secteurs bien définis qui lui seront réservées. L'agriculture reste dynamique sur la commune. Il s'agit du principal gestionnaire de l'espace et possède aussi un poids économique incontestable. Elle participe à l'élaboration et l'entretien du paysage, entretien qu'elle doit continuer à valoriser. L'agriculture est garante des qualités paysagères. Parallèlement les agriculteurs doivent être encouragés à adapter leurs exploitations aux nouvelles attentes de développement durable.

Concernant les hébergements de la main d'œuvre occasionnelle en milieu agricole se pose la question reconversion des bâtiments. Certains hébergements ont déjà évolué vers des activités de gîte rural par exemple.

Toutefois le développement agricole ne doit pas se positionner en contradiction avec les autres volets du développement économique (zones d'activités, commerciales, etc.) qui contribuent à créer des emplois. L'objectif de la commune est de concilier développement économique et maintien de l'activité agricole. Pour cela, une vision d'ensemble est nécessaire. Il s'agit plus d'un problème d'organisation du territoire que de pression foncière à proprement parler.

CONCLUSION

Une agriculture très présente sur le plan économique

Une dynamique communale forte à l'échelle du canton
Une SAU de 3 064 ha (67% de la superficie communale)
Une centaine d'exploitations professionnelles présentes sur la commune

Des atouts forts

100% du territoire communal irrigué
Des chefs d'exploitation plutôt jeunes (+ de 75% ont moins de 55 ans)
Une agriculture qui contribue à la qualité des paysages
Une position géographique favorable (proximité de grandes agglomérations et d'axes de communication,...)

Une agriculture en pleine mutation

L'arboriculture fortement touchée depuis 2000, principalement à cause de la sharka
Une chute des pêcheurs et une stabilisation des abricotiers
Une reconversion arboricole axée principalement sur la céréaliculture
Une pression foncière forte

ENJEUX

Préserver l'activité agricole sur le territoire

Assurer la transmission et l'installation de jeunes agriculteurs
Diversifier la reconversion de l'arboriculture
Accompagner cette reconversion par des moyens adaptés

Positionner la vocation agricole et son lien aux politiques d'environnement et de tourisme (agro tourisme, éco musées,...)

Concilier le développement agricole et les autres dynamiques de développement

Trouver un point d'équilibre entre l'activité agricole, les autres volets de l'activité économique (artisanat, tertiaire, commerces,...) et l'habitat, par l'instauration d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) en parallèle à la révision du POS / PLU

Gérer les transitions entre espaces agricoles et les espaces habités

3 ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES

3.1. Equipements scolaires

On recense trois écoles sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère. Selon le lieu de résidence, les élèves dépendent :

- du groupe scolaire du Châtelard (2 écoles) quand le lieu de résidence est situé dans la zone entre Bourg-lès-Valence et le tracé du TGV. Ecole primaire maternelle, 5 classes, et élémentaire, 9 classes.
- de l'école primaire A. Dureau Bonlieu quand le lieu de résidence est sur la zone Est du tracé du TGV. Ecole primaire maternelle et élémentaire : 3 classes

Selon les prévisions établies, les effectifs scolaires sur la commune devraient connaître une nouvelle augmentation, après une période de stagnation ; ces évolutions étant liées aux mouvements démographiques.

On note l'agrandissement récent du groupe scolaire du Châtelard (2005) avec la création de deux salles de classes et l'extension du restaurant scolaire qui fonctionne pour les deux écoles. Aujourd'hui, après une croissance de plus 5% en deux ans, ce sont près de 200 repas qui sont servis quotidiennement aux écoles.

La commune dispose aussi d'un établissement d'enseignement secondaire. Installée depuis plus de 15 ans sur la commune, la Maison Familiale Rurale, située en centre bourg, accueille près de 300 jeunes et adultes avec 6 cycles de formation dispensés allant de la 4^{ème}-3^{ème} au BTS. Le tout encadré par une équipe de 24 personnes.

Au final, l'offre scolaire primaire sur la commune est actuellement satisfaisante, mais une vigilance doit être observée quant à la programmation du développement de l'habitat qui doit être en cohérence avec la capacité, à maintenir ou à développer, des équipements scolaires.

L'absence de collège sur Châteauneuf-sur-Isère oblige cependant les enfants à s'inscrire dans les établissements de Valence et Bourg de Péage, respectivement le collège Marcel Pagnol et celui de l'Europe Jean Monnet.

Pour les lycées d'enseignement général, les Châteauneuvois se dirigent vers les villes de Romans ou Valence, cette dernière étant également un pôle universitaire.

3.2. Equipements sportifs

La commune de Châteauneuf-sur-Isère possède une offre d'équipements sportifs satisfaisante. De plus, on constate un nombre significatif d'associations sportives sur la commune, principaux utilisateurs de ces équipements.

Ces équipements sont répartis de manière hétérogène sur le territoire communal.

Actuellement on trouve sur la commune :

Une salle multisports (gymnase) située en entrée de ville Ouest le long de la RD 61. Cette salle accueille notamment les équipes de basket du BCC (Basket Club Châteauneuvois). A proximité de cette salle, on trouve un skate park, un terrain de boules extérieur, des terrains de basket et de volley ball.

A l'est du centre bourg, le stade de football localisé le long de la rue des Monts du Matin et de la Place de la Poudrière.. Cet équipement devrait disparaître, ainsi que les courts de tennis qui y sont adjoints, puisqu'un grand complexe sportif est en construction sur le secteur de Brignon (c.f. ci-dessous).

Situé sur l'île appartenant au territoire de la commune de Beaumont le Montoux, le terrain de rugby est utilisé par les équipes de l'Entente Châteauneuf / St Marcel et comptait 200 licenciés dont 170 joueurs en 2005..

La présence du boulodrome en centre bourg, derrière la salle des fêtes, figure enfin dans la liste des équipements. Celui-ci est occupé notamment par l'Amicale Boules. Un déplacement de cet équipement pourrait être envisagé.

A travers les projets qui ont vu le jour récemment et ceux pour lesquels une réflexion est menée par la municipalité, on constate une réelle volonté de la commune de développer l'offre d'équipements sportifs.

Ainsi, après l'inauguration en 2000 du gymnase, l'offre va s'étoffer avec la création en cours d'un complexe sportif regroupant des terrains de sport (rugby, tennis et football) sur la parcelle située dans le prolongement du lotissement Le Domaine, en bordure de la RD 67. De même, sur la parcelle accueillant le gymnase, la commune souhaite créer de nouveaux équipements de loisirs.

- Projet sur le terrain des Champagnolles ouest : situé à l'entrée sud de la ville, l'espace en projet est au carrefour des routes départementales 67 et 877. Il se trouve en limite de l'urbanisation Sud de la commune à une distance d'environ un kilomètre du centre bourg. D'une superficie de 4.2 hectares, le site accueille actuellement un gymnase, un boulodrome extérieur, un skate park et des terrains en dur de sports collectifs.

- Projet en cours de la zone les Belles –Brignon : situé au carrefour organisé par la RD 67 et la RD 143/877, en bordure du lotissement les Bayles, le projet s'inscrit dans une parcelle de 19 hectares. L'aménagement en cours consiste en : un terrain de rugby, deux terrains de football, un terrain d'entraînement avec piste d'athlétisme et sautoir, 4 courts de tennis, un parcours de santé, un parc de stationnement.

3.3. Equipements culturels et de loisirs

Outre de nombreux équipements sportifs de qualité sur la commune, on compte également plusieurs équipements culturels, concentrés dans le centre et qui contribuent à dynamiser la vie locale.

En premier lieu, la Maison des Jeunes et de la Culture créée en 1969 et dont les locaux sont situés dans le bourg. La commune compte également une bibliothèque municipale, située rue des écoles dans le bourg..

Ayant succédé de l'Ecole de Musique en 2005, le Centre d'Animation Musicale continue d'offrir des formations musicales au plus grand nombre.

3.4. Equipements de services

Crèches et halte garderie

La commune dispose depuis 2003 un équipement pour la petite enfance avec le centre multi accueil « les Châtons », implanté face au groupe scolaire le Châtelard.



Centre de loisirs

Implanté rue du Moulin, à côté du centre multi accueil « Les Chatons », le centre de loisirs de l'Arc en Ciel accueille les 3-12 ans pendant les vacances scolaires et les mercredi après-midi.

Services d'urgences et d'assistance

Le Centre de secours de Châteauneuf-sur-Isère, situé le long de la route de Valence à proximité du multi accueil « les Chatons », compte en 2006, 21 sapeurs pompiers, 1 médecin capitaine et une infirmière.

Autres établissements de services

Destinée à venir en aide à toute personne pour une meilleure qualité de vie ou connaissant des difficultés passagères (fatigue, surmenage, hospitalisation,...), l'ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural) est installée dans la Maison des Services, rue de l'Ecole dans le bourg.

L'association Familles Rurales est également très active sur la commune. Elle offre ainsi depuis 1992 un service de repas livrés destiné en priorité aux personnes âgées, malades ou accidentées. A ce service s'ajoute une aide aux personnes souhaitant se déplacer sur la commune avec la mise à disposition d'un chauffeur.

3.5. Transports

Châteauneuf-sur-Isère est desservie par la ligne interurbaine n°8 « Valence – St Donat sur l'Herbasse » organisée par le Conseil Général de la Drôme. Celle-ci circule du lundi au samedi et propose jusqu'à trois départs par jours vers Valence. Cette ligne est particulièrement utilisée par les scolaires. Ainsi, se sont 50 à 200 élèves qui l'empruntent quotidiennement pour se rendre à Valence.

CONCLUSION

Des établissements scolaires adaptés à la taille de la commune

2 groupes scolaires, uniquement maternelle et élémentaire, et une MFR.
Des possibilités d'extension.

Des équipements de qualité pour des activités sportives diversifiées.

Des équipements principalement gérés par des associations sportives
Une offre qui s'étoffe.

Des équipements culturels et sportifs au rayonnement extra communal

La MJC.
Le projet de complexe sportif.

ENJEUX

Maintenir la qualité du réseau d'équipements communaux existants sur la commune

- Poursuivre l'implantation et la modernisation des équipements sur le territoire pour développer les polarités existantes
- Assurer une bonne mise en réseau et une desserte efficace (réseau viaire, transports en communs, stationnement) de ces équipements

Renforcer les équipements supra communaux

- Aménager des équipements attractifs à l'échelle de la commune

4 ANALYSE DES INFRASTRUCTURES

4.1 Infrastructures de communication

Structuration et organisation viaire

Les grands axes de communications

Deux axes routiers plus importants sont présents sur la partie occidentale de la commune. L'A7 qui relie Valence à Lyon et son itinéraire bis, la Nationale 7.

Avec plus de 60 000 véhicules/jour, l'autoroute A7 est un axe majeur de circulation de la vallée du Rhône. La RN 7, contrairement à l'autoroute qui n'a pas de bretelle d'accès direct, dessert la commune de Châteauneuf-sur-Isère, notamment le quartier Le Saut des Chèvres.

A l'est, la voie express N 532 qui relie Grenoble à Valence est classée voie express. Elle assure la desserte de la zone d'activité de Beauregard et le sud est de la commune. Cette voie est une liaison assurant la continuité avec les autoroutes (LACRA).

Au niveau de la zone d'activités, l'A 49 jouxte le territoire communal et s'inscrit dans le prolongement de la RN 532. Cet axe assure les liaisons entre la Provence, Grenoble et la Savoie, et contourne l'agglomération de Romans/Bourg-de-Péage par le sud.

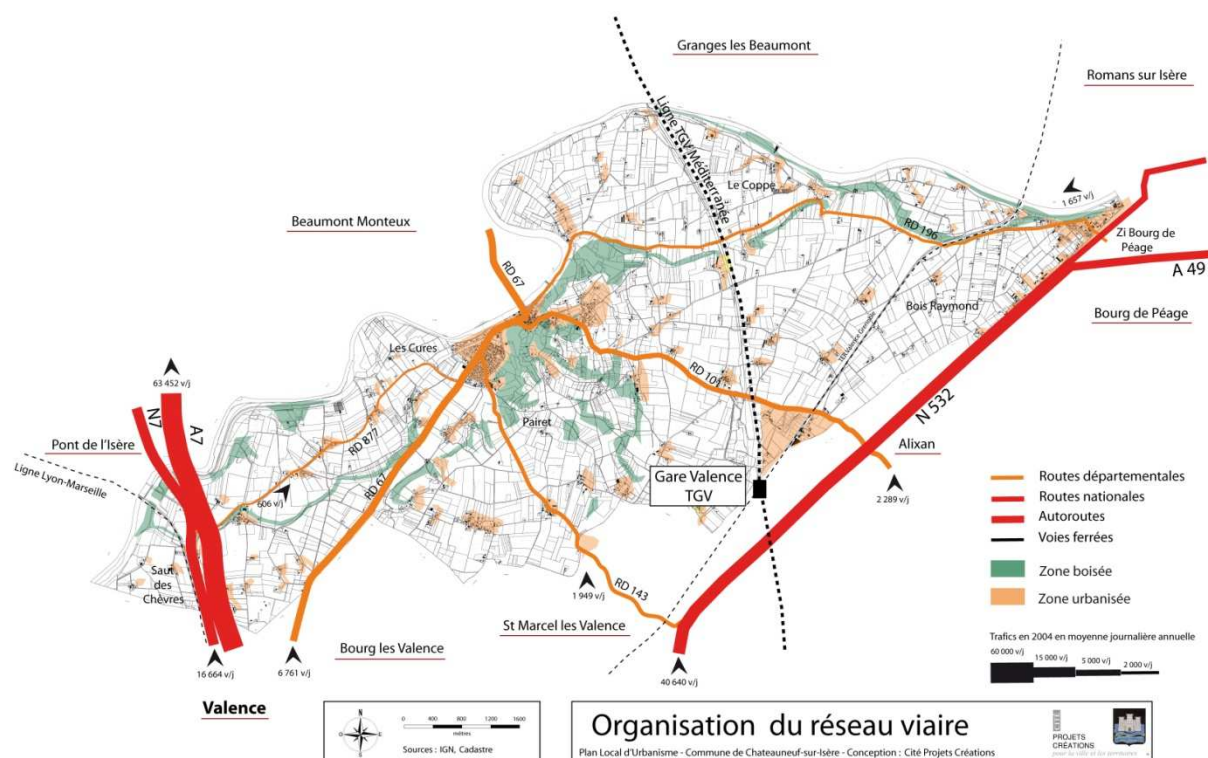
Châteauneuf-sur-Isère dispose donc sur son territoire d'infrastructures routières de niveau national qui contribuent à améliorer son accessibilité.

Le réseau primaire de la commune

Châteauneuf-sur-Isère est traversée par plusieurs routes départementales qui convergent toutes vers le centre ville de la commune. Sa position en bordure de l'Isère renforce l'effet de convergence des voies de communication qui viennent du sud de la commune, de Bourg les Valence, Bourg de Péage, Alixan, et St Marcel les Valence.

Seule la D 67 arrivant du Nord par la commune de Beaumont-Montoux franchit la rivière. Ce franchissement qui mène directement au village est le plus fréquenté, il fait également office d'entrée de ville principale lorsque l'on arrive du nord.

Ce réseau viaire de type radial permet d'assurer une desserte satisfaisante des hameaux situés sur la commune.



Déplacements et importance des mouvements journaliers

Une offre très limitée en transports collectifs urbains à proprement parler est proposée sur Châteauneuf-sur-Isère.

Si les captifs, souvent retraités, peuvent apprécier les commerces de proximité présents sur la commune, ils restent isolés de certains services et commerces, inexistant sur la commune même.

Le taux d'actifs travaillant sur la commune est faible : 29% des actifs occupés a un emploi sur la commune, ce sont principalement des ouvriers, agriculteurs, artisans, ou commerçants. Ce pourcentage s'élevait à 41.7% en 1990 et près de 50% en 1982, ce qui démontre une forte baisse du taux d'emploi communal. 71% des actifs quitte donc la commune pour aller travailler, la grande majorité ne sortant pas du département.

Bien que, selon l'INSEE, Châteauneuf-sur-Isère soit rattachée à la zone d'emploi de Romans Saint Marcellin, près de 18% des actifs occupés travaillent dans cette zone alors que plus d'un tiers des actifs vont travailler dans la zone d'emploi de la Drôme-Ardèche-Centre.

Cela induit des déplacements domicile travail intercommunaux, des trajets quotidiens qui constituent une partie importante du trafic supporté par les voiries traversantes de la commune, notamment la RD67. On compte ainsi un trafic d'environ 6761 véhicules/jour sur la RD67⁶. Les voies de transit qui sont la N7 et la N532 sont également très fréquentées pour se rendre dans les centres urbains à proximité.

Le taux de croissance démographique de ces dernières années a accentué le phénomène.

Ce pourcentage augmente lorsqu'on observe l'utilisation de la voiture pour les actifs devant sortir de la commune : 93 % utilisent la voiture, et seulement 0.6% les transports en commun, ce qui témoigne d'une part du taux de motorisation important des ménages, d'autre part de l'inexistence d'une offre alternative à la voiture.

Pour ceux qui habitent et travaillent sur Châteauneuf-sur-Isère même :

- 52.2% utilisent leur voiture,
- 1.2% les deux-roues,

⁶ Moyenne journalière annuelle pour l'année 2004

- 10.4% la marche à pied seule.

Les échanges et flux ne sont pas uniquement liés aux déplacements domicile-travail, mais également aux commerces, les pôles d'attraction que sont Bourg de Péage, Bourg les Valence et Valence générant également des flux.

Circulations dans la ville

Points durs et accidentologie

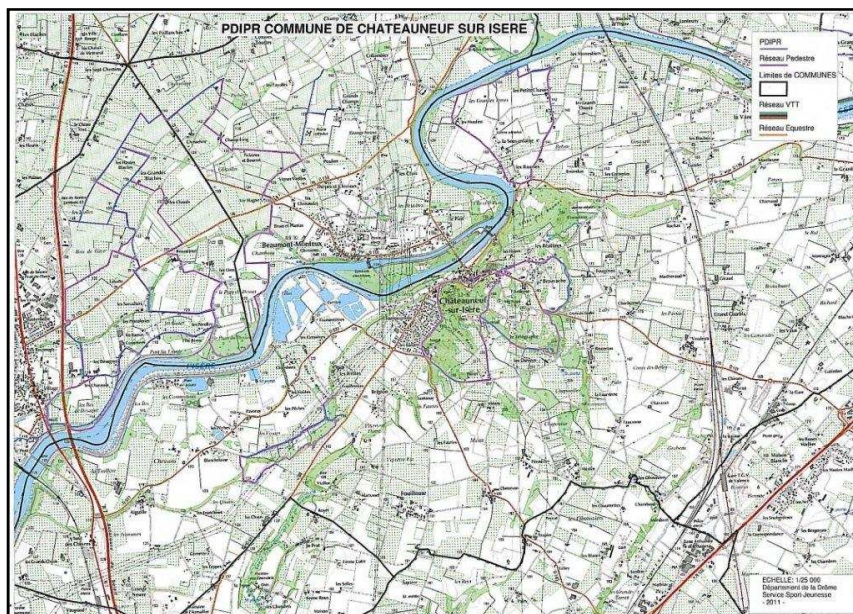
Même s'il n'y a pas de réels points durs dans la circulation sur le territoire de Châteauneuf-sur-Isère, on peut noter que l'importance du trafic sur certains axes engendre des nuisances : bruit et accidentologie.

En effet, de janvier 2000 à décembre 2004, les accidents de la route ont été au nombre de 22, avec 47 victimes (5 tués et 19 blessés graves). La quasi-totalité (95%) de ces accidents a eu lieu hors agglomération et principalement hors intersection. L'importance du réseau routier sur la commune et l'étendue de celle-ci peuvent éclairer ces chiffres.

Parmi les axes routiers mis en cause, la RD 67 menant à Bourg les Valence et la D143 vers St Marcel les Valence. Avec respectivement 6761 véhicules/jours et 1959 véhicules/jours en 2004, ces axes sont très fréquentés. Pourtant aucune des deux n'est classée route à grande circulation. Alternatives à la voiture particulière – Transports collectifs

Déplacements pédestres

Le Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnées (PFIPR) inscrit sur la commune les chemins suivants (cartes ci-dessous) :



Transports routiers

La commune appartient au réseau de transport urbain VRD ; elle est desservie par une ligne régulière gérée par le Conseil Général : la ligne 8, qui relie Valence à St Donat en passant par Bourg les Valence et Beaumont Montoux. Très utilisée par les scolaires, la faible fréquence des passages (au maximum 3 départs par jour pour Va-

lence) ne permet cependant pas de dire que le service en place est une alternative adaptée à la voiture particulière.

On note qu'il existe sur la commune un service « petits déplacements » pour les habitants n'ayant pas la possibilité de se déplacer. Ce service géré par l'association Familles Rurales fonctionne sur le territoire communal, le montant forfaitaire du déplacement étant de 3 euros, 2 euros pour une course à l'intérieur du village.

Transports ferroviaire

La commune de Châteauneuf-sur-Isère est traversée par trois lignes SNCF mais n'est pas dotée de gare de voyageurs.

La proximité immédiate de la gare de Valence TGV située au sud du territoire communal est un atout indéniable pour renforcer l'accessibilité de Châteauneuf. L'implantation du parc d'activités de Rovaltain aux abords de la gare va également dans ce sens.

CONCLUSION

Une position stratégique au cœur d'un réseau de voies de communication de premier ordre

Proximité de l'A7 et la A49

Les RN 7 et RN 532 desservent directement la commune et la relie aux pôles urbains limitrophes

Proximité de la gare multimodale de Valence TGV.

Un réseau viaire communal organisé principalement en radiales vers le centre ville.

Convergence des RD du centre de Châteauneuf-sur-Isère vers les communes limitrophes

Un réseau fréquenté avec des axes accidentogènes.

Une offre alternative à la voiture particulière très limitée

- Les habitants utilisent massivement la voiture particulière pour leurs déplacements.
- Les transports en communs peu développés. Une seule ligne gérée par le Conseil Général.

2^{EME} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

5 ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

5.1 Le milieu physique

Le relief

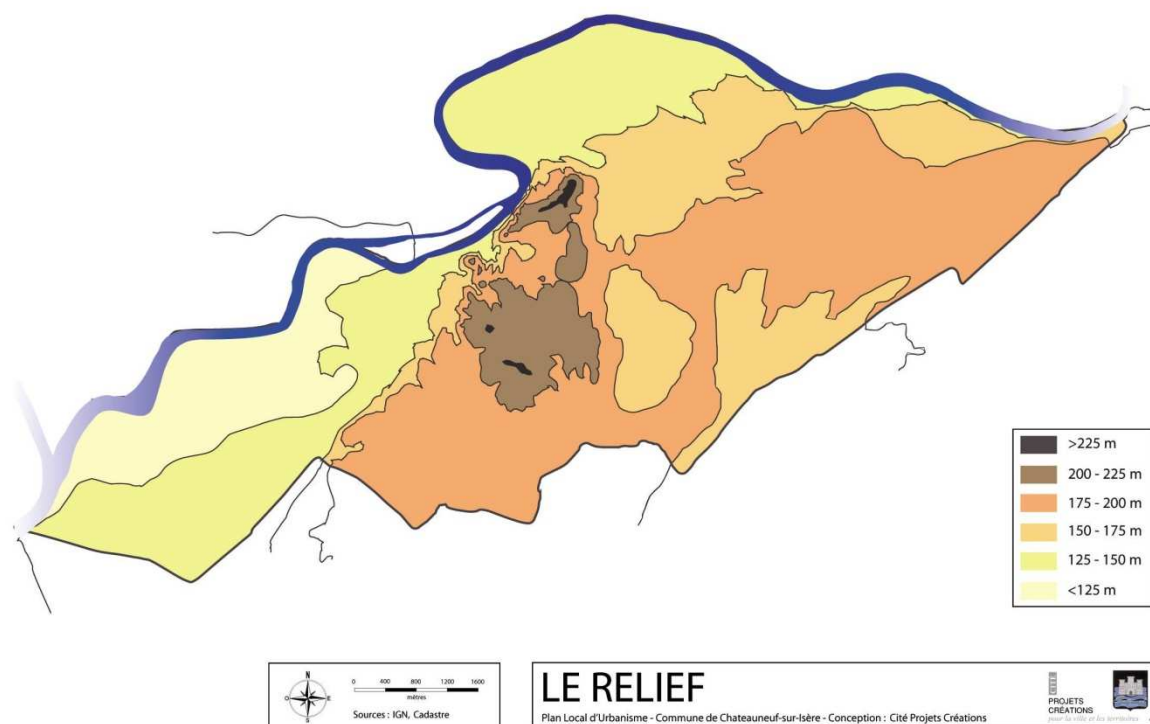
Châteauneuf sur Isère se développe dans la partie septentrionale de la plaine de Valence, où s'étendent des surfaces régulières de faibles altitudes (120 à 180 m). Le territoire communal est incliné vers l'ouest en direction du Rhône.

Le relief peut néanmoins se diviser en trois parties :

A l'ouest la plaine rhodanienne, dont l'altitude varie entre 115 et 150m

Au centre le village ancien est encaissé entre deux collines qui le dominent dont les altitudes peuvent être supérieur à 230m

Enfin toute la partie est de la commune est composée d'une plaine d'altitude moyenne de 175m



La géologie

Pour les formations géologiques, il convient de se reporter aux cartes au 1/50000^{ème} de Tournon Valence.

Châteauneuf sur Isère se développe sur la plaine de Valence, où s'étendent des terrasses alluviales quaternaires de l'Isère. Dans la plaine nous avons là un entassement d'alluvions apportées par la mer et l'érosion alpine. La molasse ne pointe que par endroit.

La plaine de Valence est dominée par le massif néogène⁷ de Châteauneuf sur Isère, peu élevé et isolé. Ce massif est composé de sables jaune molassiques⁸ irrégulièrement grésifiés. Les molasse composant ce massif ont d'abord été utilisées comme pierre de carrière, maison d'habitation ou *Baumes* avant de devenir des champignonnières ou plus récemment des caves à vin. Les molasses composant la colline sont très sensibles à l'érosion et se transforment en sols sableux et légers.

La différence d'altitude que l'on observe entre la partie est et ouest de la commune correspond à deux terrasses constituées aux deux dernières époques glaciaire (Le Würm et le Riss). La terrasse Rissienne est plus élevée et plus large, cette glaciation a été plus importante, donc lors de la déglaciation l'Isère inonda complètement la zone et entraîna un dépôt de sédiment sur un champ plus large.

Aux quartiers des Fouillouses, Les Selles, on retrouve des limons peu épais.

Source: * Schéma directeur d'assainissement SAFEGE Environnement

* Charles et Françoise Gardelle, « le guide de la Drôme des collines »

Pédologie

Châteauneuf sur Isère est principalement composée de sols sur cailloutis du Diluvium Alpin. Ces sols caillouteux (30 à 80 % de graviers rond) restent peu productifs sans irrigation.

Source : Diagnostic territoriale du canton de bourg de péage, ADASEA de la Drôme, novembre 2001

5.2Le réseau hydrographique de surface

L'Isère

La qualité de l'eau

Le réseau hydrographique de surface est essentiellement composé de l'Isère qui marque la limite nord de la commune.

L'Isère est un affluent de la rive droite du Rhône qui prend sa source au Mont Iseran dans le département de la Savoie à 2400m d'altitude.

Selon l'atlas du bassin RMS⁹, la qualité des eaux de l'Isère au niveau de Châteauneuf est neutre à mauvaise ce qui correspond à une eau avec des pollutions nettes à modérées. L'objectif de qualité assigné à l'Isère par arrêté préfectoral de 1984 est « assez bonne » qualité de l'eau au sens de la grille de bassin RMC.

La qualité des eaux évoquées dans le rapport du réseau RMC en 2004 pour Châteauneuf sur Isère est qualifiée de bonne pour les altérations macro polluantes (matière organiques et oxydable, nitrates, matières phosphorées et matières azotées)

La qualité de l'Isère par rapport aux micropolluants (composé organochloré non pesticide), moyenne pour les HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) est mauvaise pour les microorganismes avec la présence d'invertébrés benthiques depuis Grenoble.

Activités récréatives

L'Isère n'offre pas de point de baignade autorisé, elle y est même interdite avec :

Une pollution certaine au Cadmium et Nickel

⁷ **Néogène** : dernière période tertiaire. (Cette période est composée de 2 époques le miocène puis le pliocène)

⁸ **Molasse** : (G. de RAZUMOWSKI, 1789): grès grossier tendre durcissant à l'air et utilisé pour la construction. Les molasses sont des sédiments tertiaires déposés au pied de la chaîne alpine: ce sont des grès à ciment calcaire déposé par les eaux d'infiltration

⁹ **RMC** : Rhône Méditerranée, Corse

Une pollution importante à très importante à l'Arsenic
Une contamination importante au chloré volatil

Barrages et endiguements

La commune possède deux barrages sur l'Isère qui permettent de faire fonctionner deux usines hydroélectriques, celle du quartier de La Vanelle et celle du quartier de Baumes.

L'aval de l'Isère, juste avant sa confluence avec la Rhône est endigué avec un chenal d'évacuation des eaux de l'autre côté de la digue.

Les lacs

De nombreux lacs sont présents sur la commune, notamment dans la partie Ouest le long de l'Isère. Ces lacs correspondent à des sablières et des gravières actuellement exploitées.

Enfin, le lac d'Aiguille se trouve plus à l'ouest de la commune. Il n'est plus possible de s'y baigner, mais de nombreuses activités récréatives sont proposées autour.

L'hydrogéologie et l'alimentation en eau potable

L'hydrogéologie

Dans les alluvions des plaines récentes du Rhône et de l'Isère et dans celle des basses et moyennes terrasses quaternaires circulent d'importantes nappes aquifères.

Elles sont retenues par un substratum molassique faiblement à moyennement perméable ou par une couche argileuse du pliocène très imperméable.

Les nappes des alluvions des plaines, post wurmiennes et actuelle, du Rhône et de l'Isère sont les plus importantes. Elles sont en relation avec les deux cours d'eau. L'épaisseur moyenne de l'aquifère est de 10 à 15 m le long du Rhône contre 5 à 7 le long de l'Isère.

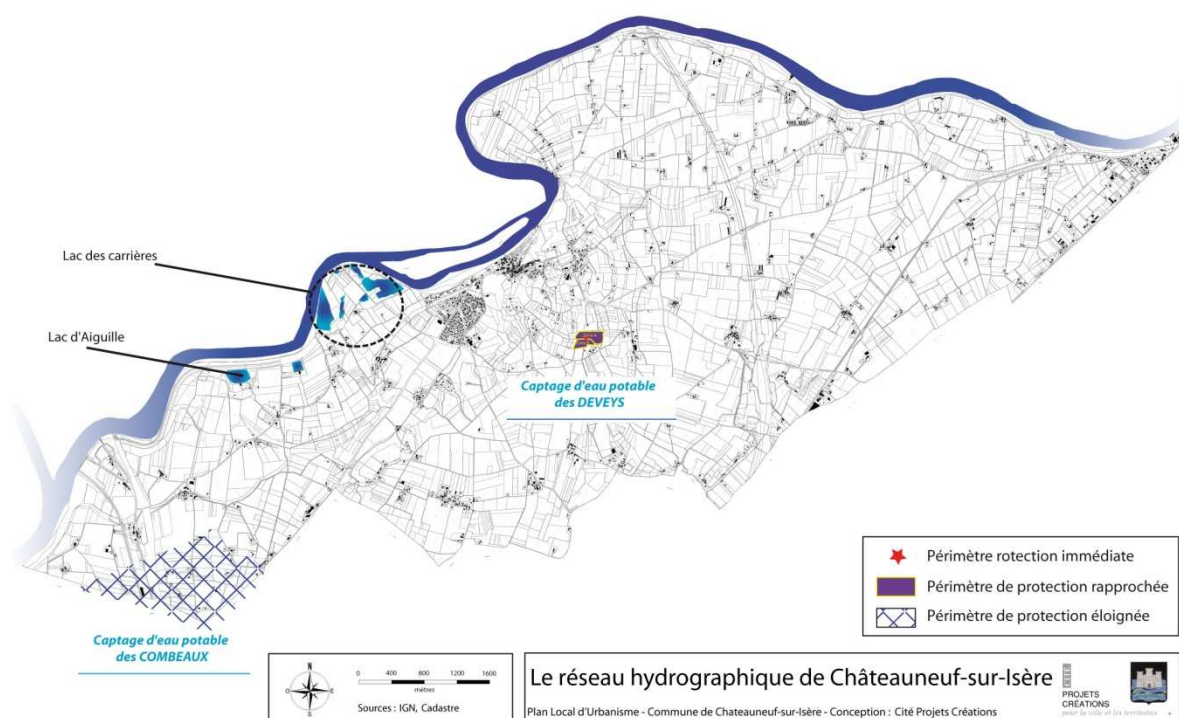
Alors que la qualité de la nappe d'accompagnement des eaux du Rhône est acceptable, celle de l'Isère est médiocre en raison de pollution chimique (phénol).

L'alimentation en eau potable

Les nappes étant peu profondes, plusieurs captages d'eau potable sont réalisés sur la commune. Le réseau d'alimentation en eau potable est géré par le syndicat intercommunal de la plaine de Valentinoise.

Le captage d'eau potable des Deveys fait l'objet d'une servitude de protection par arrêté du 7 juin 1999. Le captage d'eau potable des Combeaux est exploité par la commune de Bourg lès Valence. Ce captage fait l'objet d'une servitude de protection éloignée sur Châteauneuf-sur-Isère et Bourg-lès-Valence.

Ces nappes de captage font l'objet de périmètres de protection de trois types, protection immédiate, rapprochée et éloignée (cf. carte ci-après). Le captage des Deveys ne contient pas de périmètre de protection éloignée. Il convient de mettre en conformité le zonage du PLU en fonction de ces périmètres en classant l'ensemble des périmètres de protection immédiats en zone protégée au titre de la protection des eaux destinées à la consommation humaine, et une densité de construction est imposée pour les périmètres de protection éloignée.



La zone des Deveys

Le périmètre de protection rapproché est composé de deux parcelles, les parcelles 90 et 462 sections YD, il occupe une superficie de 665m²

Le périmètre de protection rapproché est composé de 2 zones, une zone A non construite et inconstructible et une zone B, construite et où l'on peut construire avec des parcelles de 2000m² minimum.

CONCLUSION SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Un milieu physique structurant et encadrant le bourg

Un relief de plaine avec 2 collines molassiques en centre bourg.

Des formations géologiques de nature calcaire

Une rivière délimitante : l'Isère

Deux sites de captages d'eau potable soumis à des périmètres de protection

Sol molassique au niveau du centre bourg, autrefois très exploité mais érodé aujourd'hui

ENJEUX

Intégrer la gestion de l'eau dans le projet de PLU

Valoriser l'Isère dans le paysage, au niveau du centre bourg notamment

Préserver les deux collines molassique, poumon vert et patrimoine du village

Protéger les deux captages existants et la nappe phréatique des pollutions

5.2 Le milieu naturel

La végétation

L'intérêt naturaliste de la commune se répartit en 2 pôles :

Les milieux aquatiques et humides liés à l'Isère

Les collines ou pelouse sableuse et molassique abritant des espèces rares et protégées en France.

Les milieux liés à l'Isère

La frange le long de l'Isère est constituée d'habitats très variés avec d'est en ouest des ripisylves¹⁰, des rose-lières, des sablières et des gravières, puis de nouveau une ripisylve et des roselières à l'ouest de la commune.

Ce couloir végétal le long de l'Isère a un double intérêt :

Intérêt hydrologique : la végétation limite l'érosion des berges et la pollution des eaux superficielles en bordure de cours d'eau

Intérêt écologique : cette trame végétale crée une diversité d'habitats dans la plaine et constitue un corridor écologique le long de l'Isère qui rejoint celui formé par le Rhône.

Cette zone est peuplée d'espèce de milieu humide, et de nombreuses espèces sont des espèces remarquables à protéger.

Les collines ou pelouses sableuses

Cette zone de végétation est composée de bois et de landes. Elle se trouve sur la colline molassique du centre bourg et le long des coteaux. La ligne de coteaux est parallèle à l'Isère et possède une hauteur de 20 à 50 m.

Cette trame végétale présente un triple intérêt environnemental :

Intérêt hydrologique : la végétation limite l'érosion par ruissellements sur les coteaux.

Intérêt écologique : cette trame végétale crée une diversité d'habitats dans la plaine et constitue des corridors écologiques.

Intérêt paysager : les boisements des coteaux soulignent la perception du relief.

Les haies

Sur la commune de nombreuses haies sont à remarquer. Ces haies peuvent être qualifiées de Grand Brise vent. Elles sont là pour protéger les cultures du vent. En effet, les vents sont très violents à Châteauneuf comme dans la vallée du Rhône. Le vent le plus fréquent est le mistral autrefois appelé la bise. Le mistral n'est pourtant pas le vent le plus violent, tuiles et arbres sont le plus souvent arrachés par les grands vents de sud. Les principaux vents étant Nord Sud comme nous venons de le voir. Les haies sont alors orientées perpendiculairement à cette direction.

Ces haies possèdent un intérêt écologique modéré puisqu'elles sont pour la plupart composées de peupliers noirs d'Italie qui est une variété horticoles. De plus il n'existe aucune connexion entre les différentes haies, celles-ci étant plantées à la parcelle de façon éparse.

La faune et la flore

¹⁰ Ripisylve : vient du latin (« sylve » : forêt et « ripi » : rives) ; correspond à la bande boisée s'étirant le long des berges des cours d'eau

La commune possède une faune et une flore relativement variée à cause des différents milieux qui la compose (milieu humide, milieu boisé, milieu sableux). Par ailleurs, la commune est située sur deux domaines biogéographiques¹¹ différents, le domaine méditerranéen et le domaine continental.

La flore

En plus des espèces classiques des milieux humides telles que les aulnes, les peupliers, les saules, les roseaux (en très grande quantité), on trouve des chênes pubescent et des pins sylvestre sur la colline molassique, des Cistes à feuille de sauge,...

La seule espèce végétale protégée que l'on trouve correspond au Micrope dressé *Bombycilaena erecta*. C'est une espèce habituée aux milieux secs et de faible taille (5 à 6 cm de haut). Cette plante appartenant à la famille des composées (Asteracée) est tomenteuse et possède de petites fleurs blanches. Cette espèce se trouve dans la plaine à l'Ouest du village.

La faune

Comme pour la flore la commune possède tout une faune associée aux milieux humides tels que des castors d'Europe, des martins pêcheurs, des hérons cendrés. De nombreuses espèces d'oiseaux sont présentes : Fuligule morillon, Fuligule milouin, Foulque macroule, Bruant des roseaux, Rémiz penduline, Lorient d'Europe, Pic épeichette,... Une des espèces les plus remarquable est l'Hirondelle de rivage qui a la particularité de creuser son nid dans les berges des rivières ou les sablières.

Il est à noter que trois espèces de héron arboricole nichent (le héron cendré, l'aigrette Garzette et le bihoreau gris) sur la commune.

Deux espèces de chauve souris ont été repérées, l'Oreillard roux et le vespertilion de Daubenton.

Une espèce est inscrite sur la liste rouge nationale des espèces à protéger, l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercurialequi*) qui est une espèce de libellule. Cette demoiselle est présente dans les plaines alluviales de la Drôme, du Rhône et de la basse Isère.

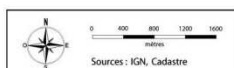
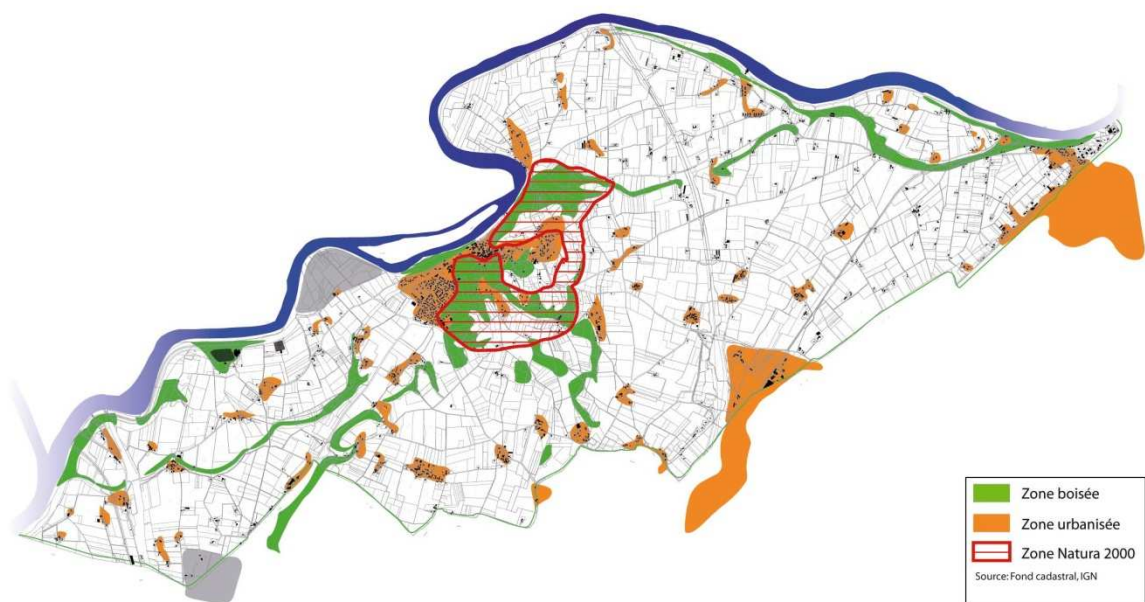
Les Zones boisées

La commune ne possède que 5% de boisements. En effet, Châteauneuf est constituée d'une grande plaine favorable à l'agriculture. Seules les zones de fortes pentes des coteaux, la colline molassique et une partie des bords de l'Isère sont restées boisées. La surface boisée correspond à 224 ha.

Les zones boisées situées sur les coteaux et les collines molassiques ont un fort impact sur le paysage de Châteauneuf.

Une grande partie de ses boisements est identifiée en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) dans le POS en cours de révision.

¹¹ Étude de la répartition de la faune et de la flore sur la Terre.



Zones Boisée sur la commune de Châteauneuf sur Isère

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Châteauneuf-sur-Isère - Conception : Cité Projets Créations



Les Zones naturelles remarquables

La qualité des milieux naturels de la commune est attestée à travers des inventaires ZNIEFF ainsi que par une proposition de site Natura 2000 et des Espaces Naturels Sensibles au niveau du conseil général.

Les ZNIEFF

Selon l'inventaire rénové provisoire de la DIREN Rhône-Alpes, sept ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique) sont répertoriées sur le territoire communal. Cinq de ces dernières sont de type 1 et correspondent à des secteurs de présence d'espèces, d'associations ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Il s'agit des zones suivantes :

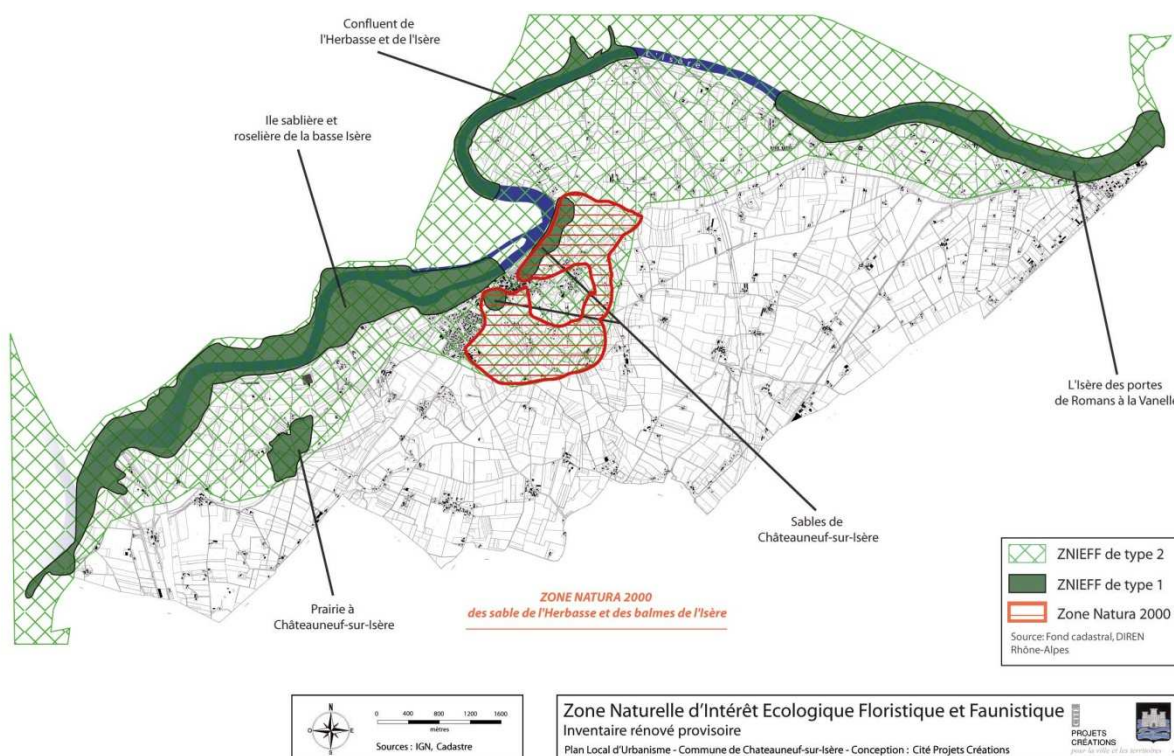
Ile sablières et roselières de la basse Isère (ZNIEFF n°361600005 ; 329 ha) Cette ZNIEFF caractéristique des milieux humides se distingue par ses sablières et gravières avec une espèce de libellule rare, l'Agrion de Mercure
Prairie à Châteauneuf sur Isère (ZNIEFF n°361600006 ; 24,5 ha) Située dans la plaine alluviale, cette prairie accueille entre autre le Micrope dressé.

Sables de Châteauneuf sur Isère (ZNIEFF n°381600001 ; 33,1 ha) L'intérêt de ce site réside dans ses pelouses sableuses qui hébergent tout un ensemble d'espèces typiques telles les Silènes coniques et les Silènes à petites fleurs.

Confluent de l'Herbasse et de l'Isère (ZNIEFF n°381600002 ; 68,9 ha) La végétation est caractéristique des bords de l'Isère, avec d'un point de vue faunistique, des castors, des hérons, des martins-pêcheurs,...

L'Isère des portes de Romans à la Vanelle (ZNIEFF n°381600003 ; 164,1 ha) Cette ZNIEFF est caractérisée par une fréquentation ornithologique particulièrement remarquable dont plus de 500 Bruants des roseaux et une quarantaine de Rémiz penduline.

Deux ZNIEFF de type 2 correspondant à des ensembles écologiques fonctionnels s'ajoutent à ces dernières. Il s'agit des ensembles n°2601 et n°3816. La ZNIEFF n°2601 est formée par le moyen Rhône et ses annexes fluviales, elle couvre 24430 ha. La ZNIEFF n°3816 est formée par la rivière Isère à l'aval de Grenoble et couvre 15570 ha.



A noter : l'inventaire des ZNIEFF est en cours de modernisation sur la région Rhône-Alpes. Il s'agit d'actualiser les données et les périmètres selon une démarche scientifique rigoureuse en adoptant une échelle de travail plus fine. Les ZNIEFF citées ci-dessus correspondent à l'inventaire rénové provisoire. Elles n'obtiendront le statut de ZNIEFF qu'après validation officielle. Elles correspondent cependant aux ZNIEFF à prendre en compte dans le projet de PLU.

Les ZNIEFF actuellement en vigueur sont celles de 1991 et seules celles-ci font loi.

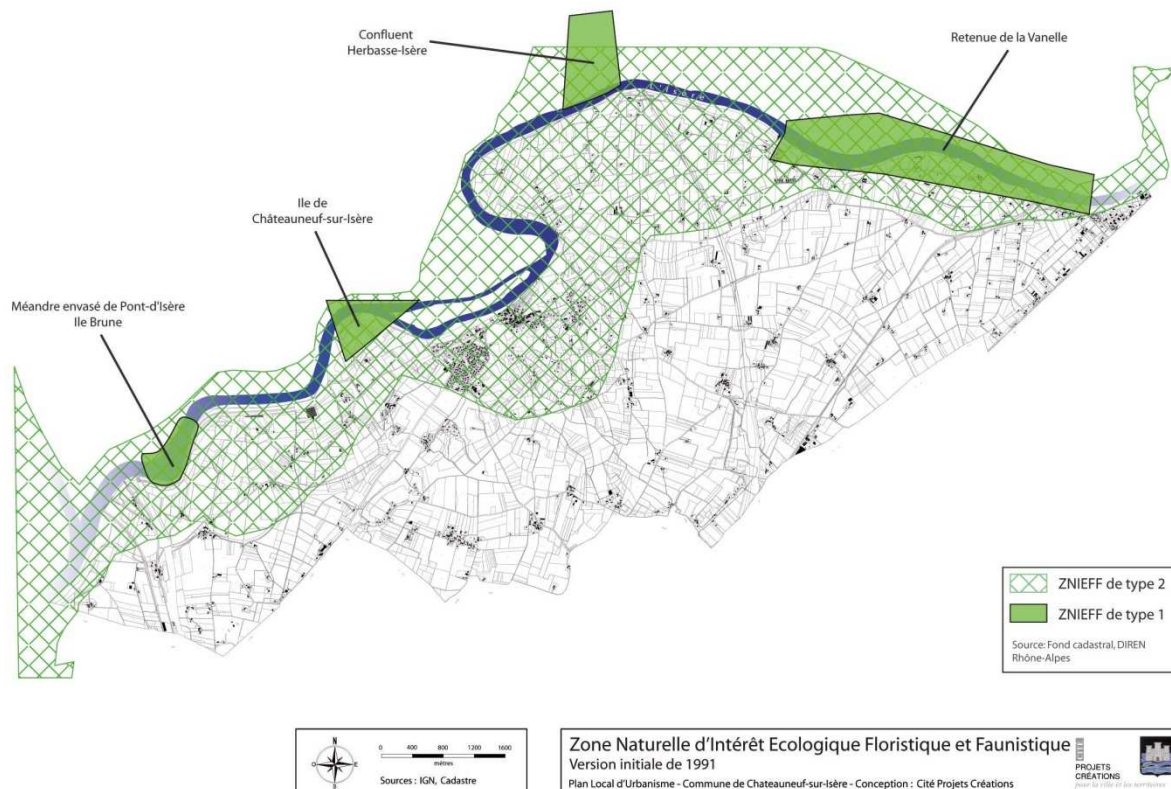
Il s'agit pour la commune de Châteauneuf sur Isère des quatre ZNIEFF de type 1 suivantes :

Méandre envasé de Pont d'Isère, île brune

Ile de Châteauneuf sur Isère

Confluent Herbasse Isère

Retenue de la Vanelle



Les Espaces Naturels Sensibles

La politique en faveur des Espaces Naturels Sensibles (ENS) des départements a été définie par la loi du 18 juillet 1985, révisée par la loi du 2 février 1995 (L.142 1-13). On peut noter, comme constante nationale, que ces politiques ENS visent non seulement à protéger et gérer des espaces naturels mais aussi à ouvrir au public un certain nombre de territoires remarquables qui obtiennent ainsi le label d'Espaces Naturels Sensibles du Département.

Cinq Espaces Naturels Sensibles ENS sont à prendre en compte, ils correspondent tous à des ZNIEFF inventoriées par l'état.

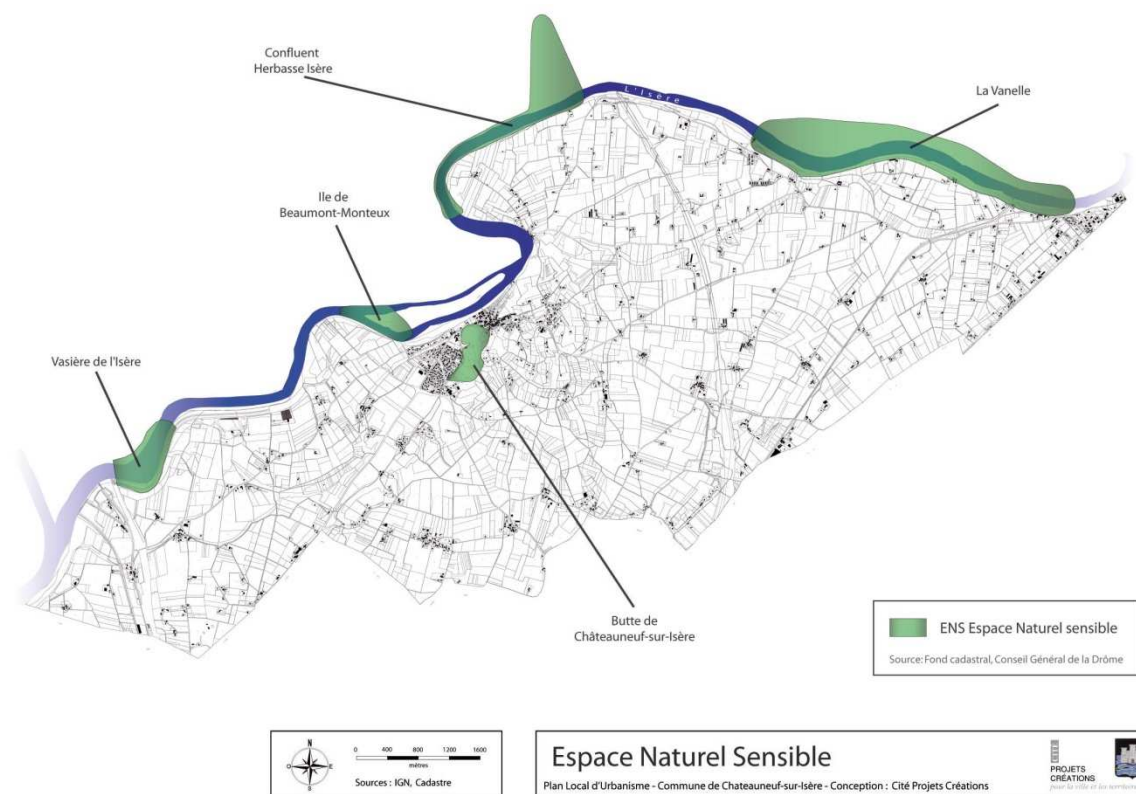
L'ENS n°73 « Confluent Herbasse Isère »

L'ENS n°77 « Ile de Beaumont-Montreux »

L'ENS n°132 « Vasière de l'Isère »

L'ENS n°169 « Butte de Châteauneuf sur Isère »

L'ENS n°179 « La Vanelle »



La Zone Natura 2000

Le site « sable de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère » présente une superficie de 796ha mais une partie seulement du site se trouve sur Châteauneuf. Comme tous les sites Natura 2000, celui-ci a donné lieu à un document d'objectifs.

Il regroupe des dunes continentales, ce milieu est très rare en France. Cette zone Natura 2000 possède de nombreuses plantes rares et une entomofaune¹² remarquable.

Composition du site :

Forêts sempervirentes¹³ non résineuses : 50%

Forêts mixtes : 20%

Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) : 18%

Dunes, plages de sables, machair¹⁴ : 10%

Pelouses sèches, steppes : 2%

Ce site est remarquable pour ses pelouses calcaires de sable xéritique (*Koelerion glaucae*), ses forêts dunales à pins et ses pelouses ouvertes à *Corynephorus* et *Agrostis* des dunes continentales.

¹² Entomofaune, partie de la faune constituée par les insectes

¹³ Sempervirente : « toujours verte » se dit d'espèces dont les feuilles ne tombent pas à la fin de la saison de la végétation et restent fonctionnelles plusieurs années (source FFF, Plaine et Colline, IDF)

¹⁴ Machair : Il s'agit de larges plaines de sable apporté par le vent qui s'étendent à l'arrière des plages et dunes de sable

CONCLUSION SUR LE MILIEU NATUREL

Un milieu naturel caractérisé par une végétation mixte de type méditerranéen et continental présentant une qualité écologique reconnue

Présence de nombreuses espèces animales et végétales remarquables

Un faible taux de boisement

Sept ZNIEFF selon l'inventaire rénové de la DIREN (cinq de type 1 et deux de type 2)

Une zone Natura 2000 au niveau des collines mollassiques

ENJEUX

Préserver et valoriser les milieux naturels remarquables mais aussi ceux qui composent la qualité environnementale de la commune

Protéger les ZNIEFF et la zone Natura 2000

Protéger les boisements de qualité en tant qu'EBC

Valoriser les boisements rivulaires de l'Isère en tant que corridor écologique

Assurer la cohérence avec les corridors écologiques des communes limitrophes

Préserver la zone Natura 2000 et ses abords dans le cadre du projet d'aménagement et de développement communal, en s'appuyant sur une évaluation environnementale

5.3 Les risques environnementaux et les nuisances

Les documents officiels concernant ces contraintes et servitudes sont produit en annexe

Les risques naturels

Sur la commune, il existe un plan de prévention des risques naturels (PPR Ce plan prend particulièrement en compte les risques de mouvements de terrain, et d'inondations ; il a été approuvé le 17 septembre 2002.).

Le risque de mouvements de terrain

La cause des instabilités

Sous les termes « mouvements de terrain » sont regroupés les phénomènes naturels liés à l'érosion de la molasse gréseuse. Cette molasse plus ou moins compacte, forme parfois dans le paysage des petites falaises notamment le long de l'Isère.

Cette molasse gréseuse à ciment calcaire peut présenter par endroit des bancs plus durs. Cette formation géologique donne naissance soit à des zones de ravinement engendrant à l'aval des coulées de sable, soit à des surplombs lors de la présence de bancs durs, entraînant à l'aval des blocs plus compacts que l'eau rend très friables.

Sur la commune, la présence de bancs épais de molasse gréseuse a permis l'extraction de matériaux de construction. De nombreuses carrières souterraines sont encore visibles le long de l'Isère au lieu-dit l'Ardoise. Les toits de ces carrières anciennes désormais à l'abandon s'effondrent.

Les causes des instabilités de versant sont à rechercher à la conjonction de circonstances particulières dans un contexte défavorable :

La nature et la structure géologique des terrains présents sur le site

La morphologie ainsi que la pente (terrains accidentés, fortes pentes)

Les conditions hydrologiques aériennes et souterraines

Les conditions climatiques et notamment la pluviométrie avec des périodes de longues et fortes pluies

En plus de ces paramètres naturels viennent s'ajouter des facteurs anthropiques puisque toute modification des terrains peut engendrer ou accélérer la fréquence de tels phénomènes.

Description des principales zones de risques

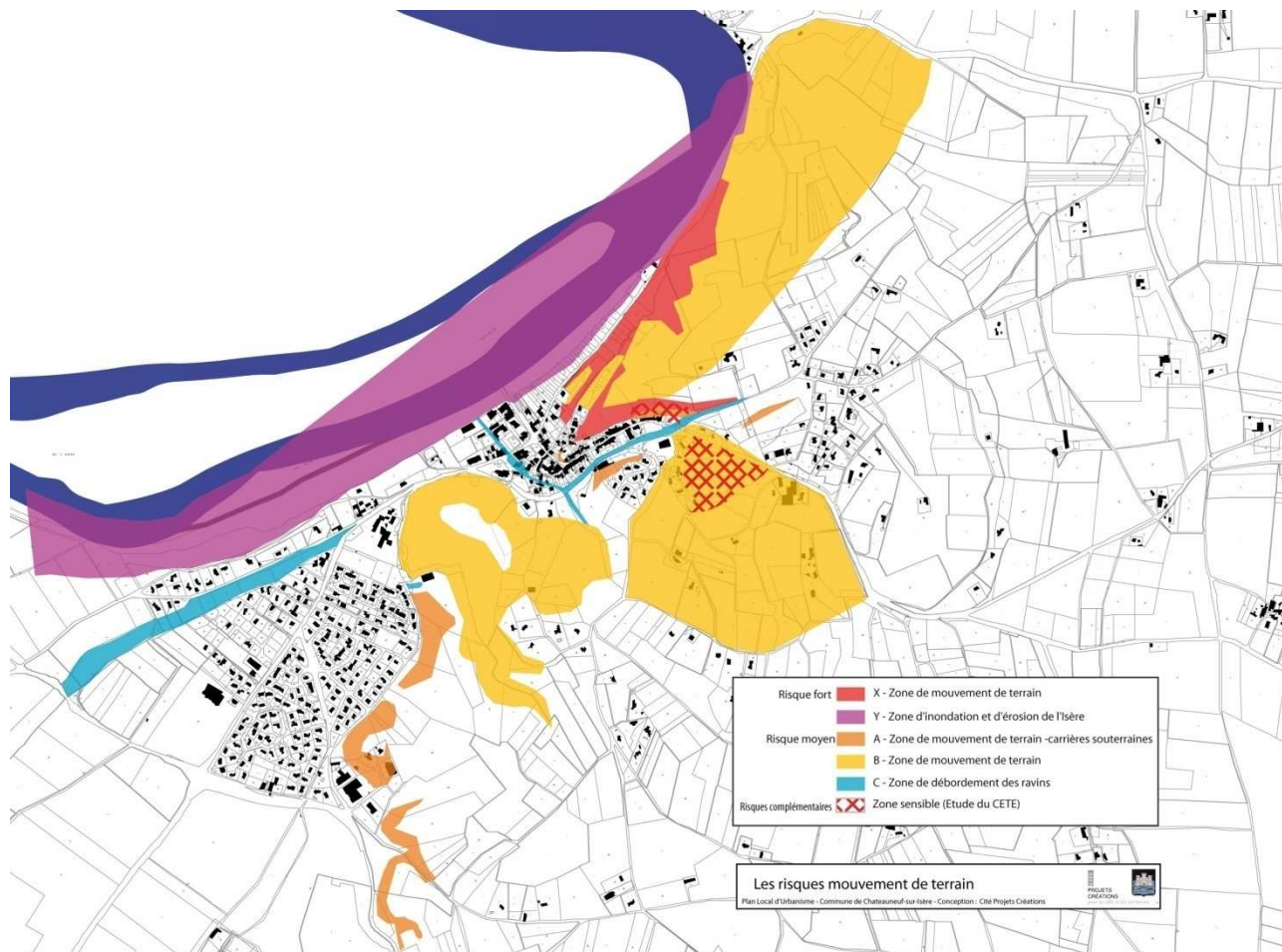
Effondrement de la falaise du village : le 26 septembre 1999, un éboulement s'est produit d'un pan rocheux situé en partie supérieure de la falaise sur une vingtaine de mètres. 100 à 200 tonnes de molasses, parfois sous forme de blocs de 2 à 3 m³ ont causé de sérieux dégâts aux bâtiments. Cet événement a eu lieu suite aux pluies exceptionnelles de la veille. Il est tombé 180mm de pluie en 24h, soit le double de la hauteur de pluie que l'on enregistre habituellement au mois de septembre. Des travaux de comblement des falaises ont été réalisés.

Carrières souterraines : Au niveau du bourg, de nombreuses carrières sont présentes notamment au niveau des lieux-dits des Ayes et de l'Ardoisières. L'érosion de ces carrières peut se faire de deux façons différentes :

- **Effondrement par soutirage de matériaux fins** : c'est-à-dire que l'eau en circulant entraîne avec elle des particules de sable contenues dans les bancs de grès. En dessous de ce type de mouvement, on aperçoit des accumulations importantes de sables, galets,... L'érosion est lente.
- **Effondrement de bancs** : il est provoqué par la rupture brutale et unique des rochers qui forment la voûte ou le toit. En dessous de telle rupture, on

trouve des blocs pouvant avoir l'épaisseur d'un banc. L'érosion est rapide et peut entraîner des affaissements en surface.

Une étude des carrières souterraines abandonnées a été réalisée en Juillet 2005 par le CETE de Lyon (Laboratoire régional des ponts et chaussées de Lyon). Cette étude conclue sur la difficulté, le coût très élevé, voire l'impossibilité de construire des habitations (même après terrassement) sur deux secteurs de carrières anciennes étudiés, celui du Haut Village et celui de l'Ardoise.



Des études spécifiques sur les risques effondrement sont jointes en annexe au PLU, sur les secteurs à urbaniser du terrain de foot, et de Michaud.

Les risques d'inondation

Le plan de prévention des risques naturels prend aussi en compte les risques d'inondation. De plus pour la partie ouest de la commune, il existe un PSS (plan de Surfaces submersibles).

Le territoire de la commune de Châteauneuf sur Isère est soumis à deux risques d'inondation provenant de l'Isère et du Rhône.

L'Isère

L'Isère, qui longe le territoire communal sur toute sa partie Nord, a un niveau d'encaissement tel que les débordements sont très limités. Il n'existe pas d'étude globale sur les risques d'inondation : le PPR ne prend en compte que le centre bourg. Le plus souvent, ces crues sont liées à celles du Rhône qui empêchent l'Isère de s'écouler.

L'Isère est régulièrement entretenue par la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) et EDF. Ce sont ces deux sociétés qui avertissent la Mairie en cas de crues. Les zones qui ont la plus forte probabilité d'être inondées ont été concédées à la CNR. Des travaux d'enrochement des digues ont été réalisés au lieu-dit les Baumes, suite à des effondrements de berges.

Le risque d'inondation du Rhône au niveau de la confluence avec l'Isère

Le PSS (Plan des Surfaces Submersibles) du Rhône, approuvé par décret du 27 août 1981 classe un secteur à l'Ouest de la commune en zone C dite « de sécurité ».

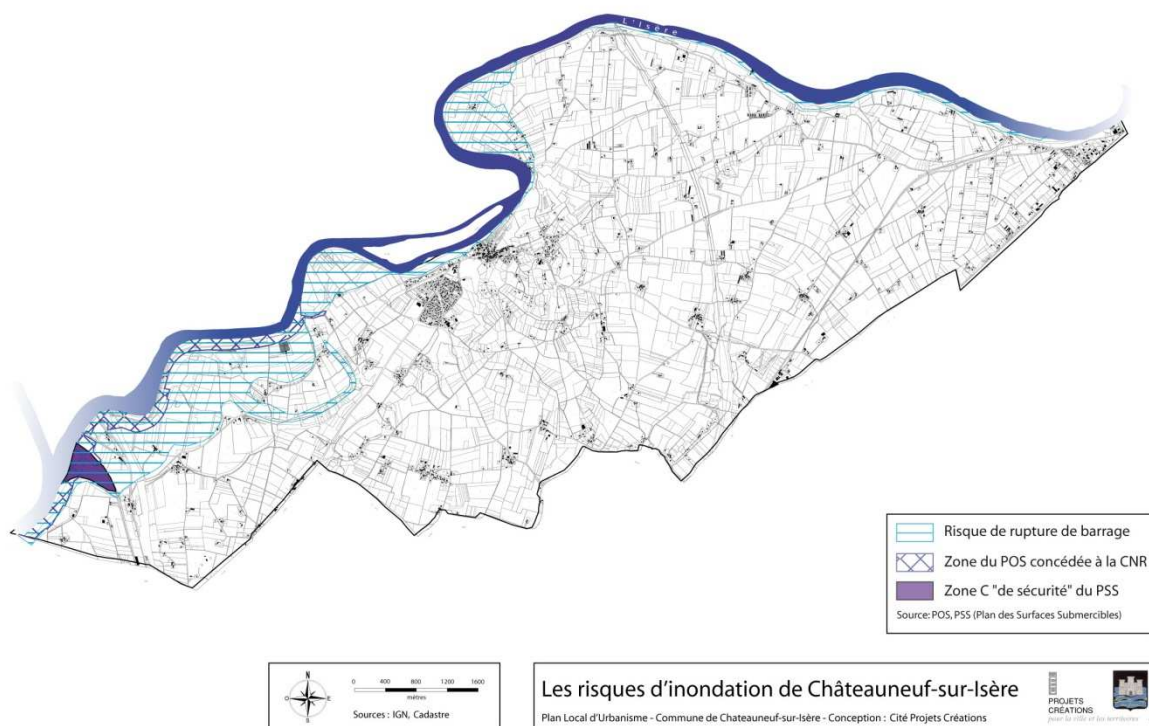
Dans le PSS du Rhône, la zone C dite « de sécurité » comprend des surfaces qui sont susceptibles d'être submergées dans l'hypothèse très peu probable d'une rupture des endiguements du Rhône.

Quelques prescriptions

Les principaux risques engendrés par les inondations sont l'engravement du lit, l'érosion des berges et l'affouillement¹⁵ des ouvrages de protection. Il convient de prendre en compte les zones de crues constatées et d'y appliquer certaines prescriptions de la MISE¹⁶:

- Interdire les nouvelles implantations humaines
- Veiller à ce que les dispositions soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions existantes
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues sur le bassin versant correspondant
- Ne pas considérer que les travaux d'aménagement de cours d'eau constituent des protections permettant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation

¹⁶ Mission inter-services de l'eau



Le risque de rupture de barrage

Le risque de rupture de barrage est imprévu et aujourd'hui relativement faible. Toutefois, le risque nul n'étant pas garanti, il est précisé qu'en cas de rupture partielle ou totale, il se produirait une onde de submersion très destructrice dont les caractéristiques (hauteur, vitesse horaire de passage,...) ont été étudiées en tout point de la vallée.

Le risque majeur vient de la rupture du barrage de Monteynard, situé à 120 km dans les Hautes Alpes. L'onde de submersion mettrait environ 6h30 pour arriver dans la commune et entraînerait l'inondation d'une zone en bordure de l'Isère, le long de la limite nord de la commune.

Le ruissellement

Lors de pluies exceptionnelles, les ravins jouent un rôle très important. Les quantités de pluies ne sont souvent pas assez importantes pour faire déborder l'Isère, mais suffisantes pour faire déborder les ravins et les petits émissaires naturels. Lors de forts orages ou de longues périodes pluvieuses, il n'est donc pas rare de voir ces derniers déborder sans toutefois engendrer de gros dégâts. Les débordements ne sont pas uniquement dus aux débits, ils peuvent être aussi la conséquence du mauvais entretien des lits des cours d'eau. Des études spécifiques ruissellement sont jointes en annexe au PLU sur les zones urbaines ou à urbaniser sensibles aux risques de ruissellement..

Risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, ou par canalisation de matières dangereuses.

L'autoroute A7 et les routes nationales RN7 et RN532 sont des axes de transports routiers importants. Pour chacune de ces infrastructures, des dispositifs sont pris en cas d'accident de véhicules poids lourds contenant des hydrocarbures ou des produits chimiques. Un plan de Secours Spécialisé de transports de Matières Dange-

reuses (PSS) a été établi et approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 octobre 1992 et mis à jour le 20 octobre 1995.

Les voies SNCF Valence - Lyon et Valence - Grenoble traversent également le territoire communal. Elles sont alors aussi concernées par ce PSS.

Concernant les transports de matières dangereuses par canalisation, il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation. Cette zone correspond à la zone des effets significatifs du scénario majorant retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

La canalisation de gaz de Fos Tersanne (diamètre 600) exploitée par Gaz de France, relie les dépôts de Fos-sur-Mer en provenance d'Algérie à une cavité souterraine de stockage située à Tersanne. Pour cette canalisation, la bande d'étude est de 335m et les effets létaux sont de 180m.

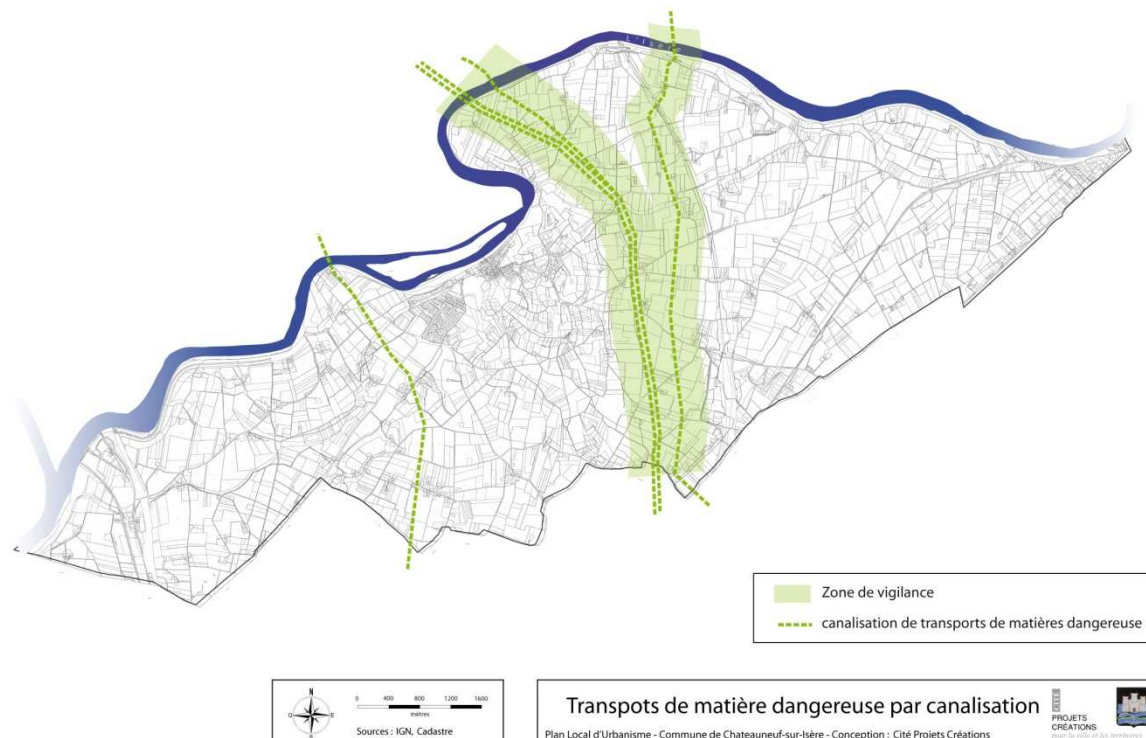
Le pipeline de la société pipeline Méditerranée - Rhône (SPMR) relie le complexe chimique de l'étang de Berre à la raffinerie de Feyzin. Long de 278km, il transporte des produits raffinés.

L'oléoduc de défense (ODC1) exploité par la société TRAPIL traverse également le territoire communal : il assure le transport d'hydrocarbures liquides depuis les raffineries du Sud et du Centre, vers les différents dépôts de l'Est de la France, civils ou militaires.

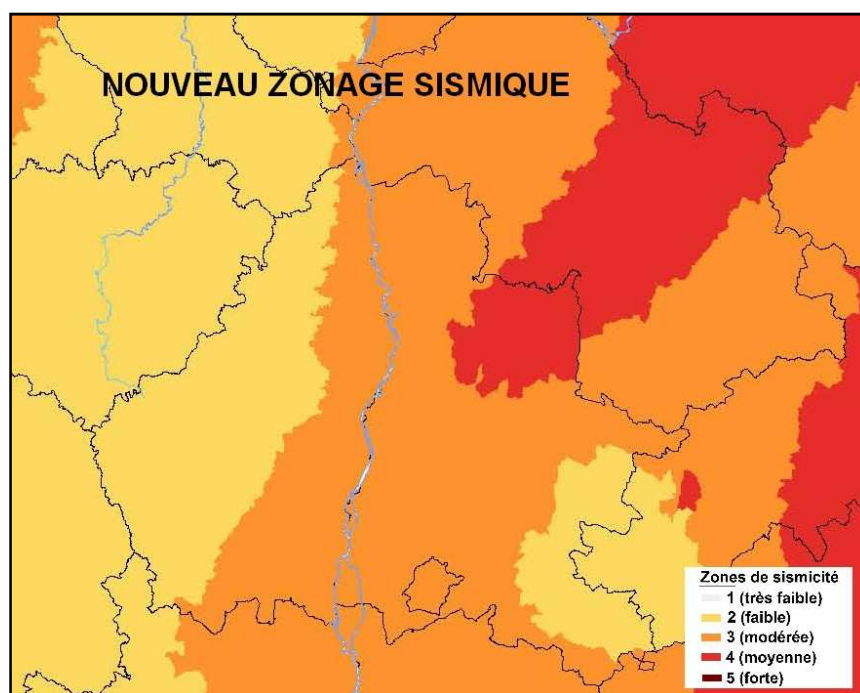
La présence de l'oléoduc entraîne de nombreuses contraintes (cf. Annexe)

Le pipeline Sud Européen (PLSE) à partir de Fos-sur-Mer, ravitaille en pétrole brut onze raffineries implantées en France, en Allemagne, en Suisse et centre Europe. Il comprend sur la commune deux conduits quasi parallèles.

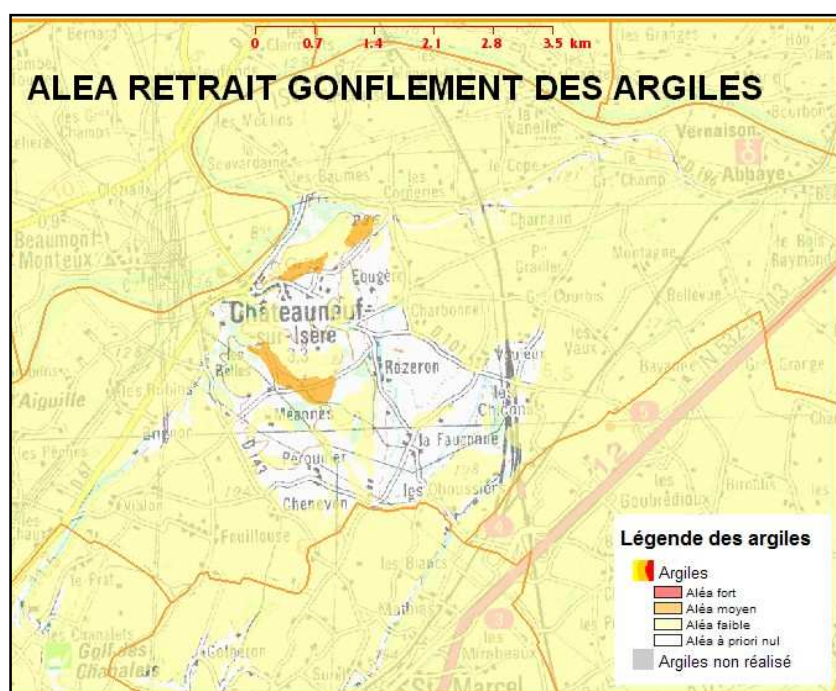
Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique. L'état souhaite que les abords de ces canalisations soient préservés de tout développement de l'urbanisation. De plus la construction ou l'extension d'établissement recevant du public de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie et de 5^{ème} catégorie de plein air devrait être interdite dans les zones d'effets létaux définies ci-dessus.

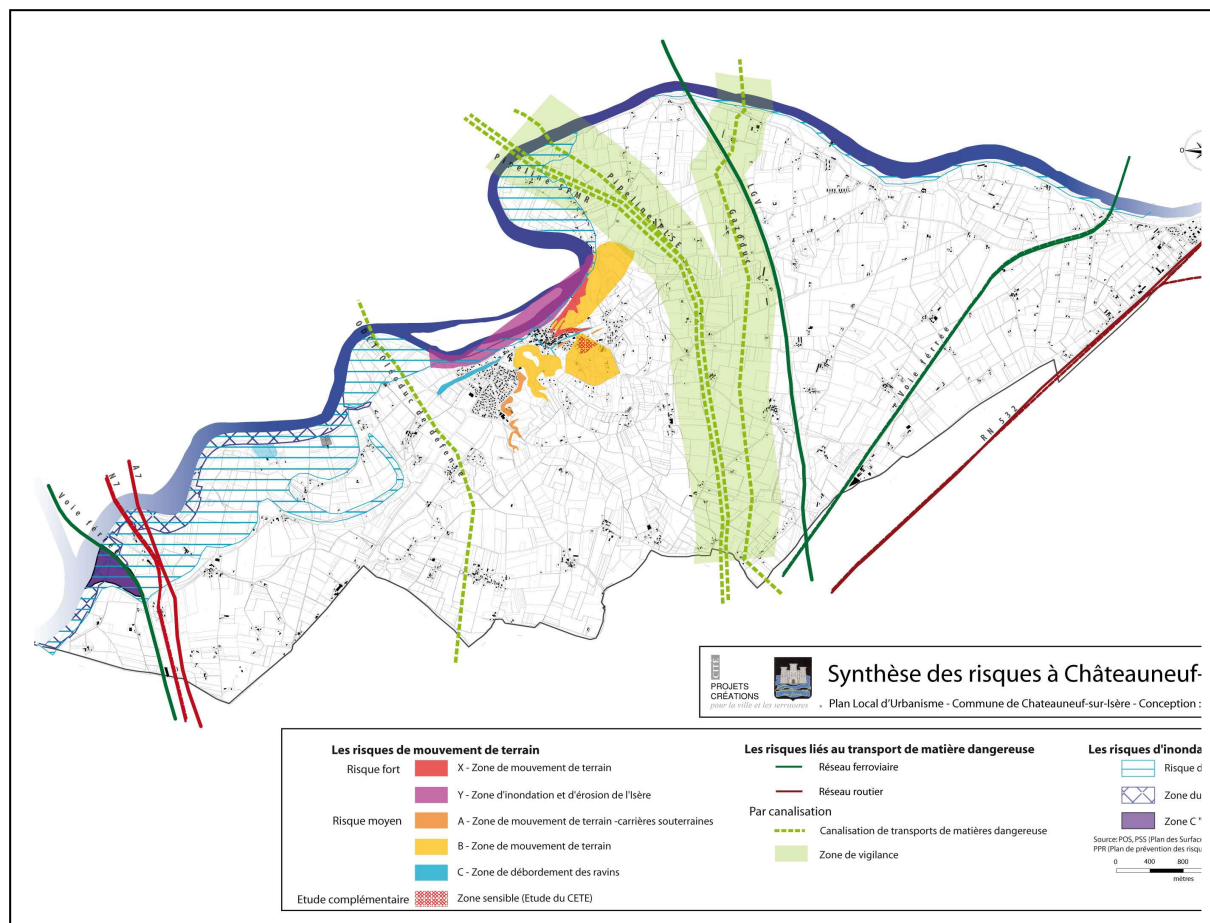


Les risques sismiques



Risque gonflement des argiles





Hors risque sismique et gonflement des argiles

Les infrastructures de transport d'électricité

Le territoire de Châteauneuf est fortement contraint par les lignes électriques, hautes et moyennes tension, qui le traversent. Celles ci sont sources de nuisances et l'urbanisation de certains secteurs, en particulier les secteurs destinés à l'habitat doit en tenir compte (plans des réseaux fournis en annexe servitude)

Le bruit et les nuisances sonores

Le territoire communal est traversé par les infrastructures de transports terrestres suivantes classées au titre de la loi 92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :

La voie ferrée « LGV ligne à grande vitesse », classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres.

La voie ferrée « Vallée du Rhône Lyon - Marseille », classée en catégorie 1. En type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres.

La voie ferrée « Valence - St Marcel », classée en catégorie 2. En type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres.

L'autoroute A7, classée en catégorie 1. En type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres.

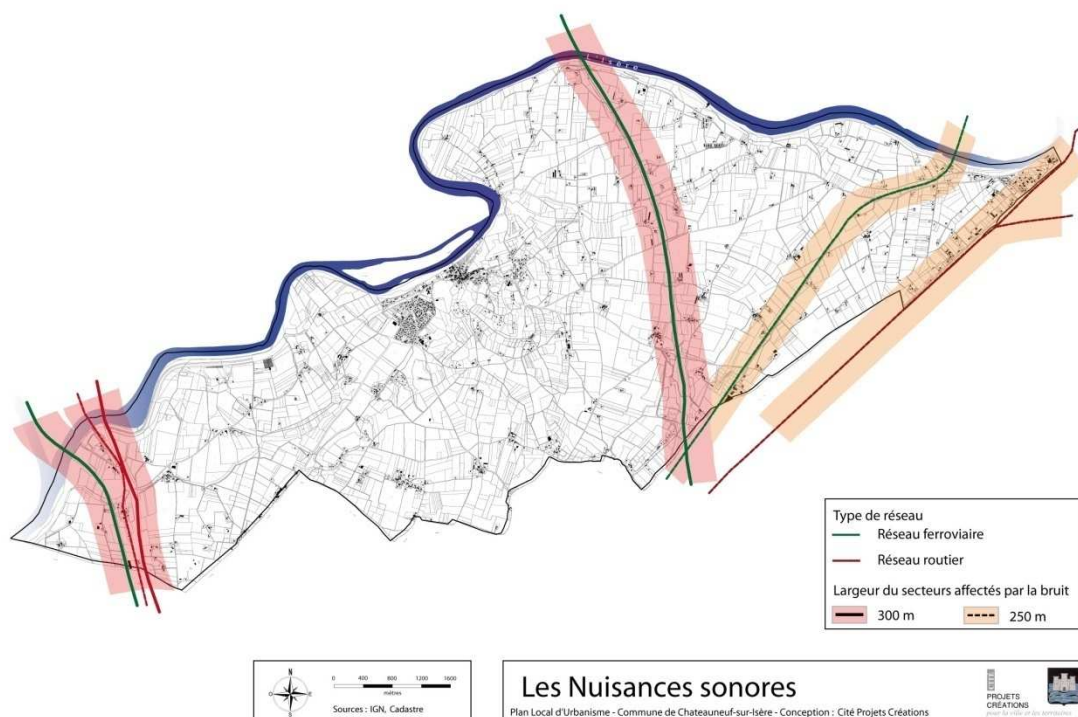
La route nationale 7, classée en catégorie 2. En type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres.

La route nationale 532, classée en catégorie 2. En type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres.

Par ailleurs, **l'autoroute A49** jouxte le territoire communal. Elle est classée en catégorie 2, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres.

Les autres voies principales qui traversent la commune sont la RD 101, la RD 67, la RD 196, la RD 143, et la RD 877.

Le bruit est l'une des nuisances les plus mal acceptées par le français. Il convient donc d'essayer de réduire ces nuisances au niveau des zones habitées.



Châteauneuf-sur-Isère possède une zone agricole qui sert de zone tampon entre les grandes zones de nuisances à l'Est et à l'Ouest de la commune. Cette zone tampon permet au village d'être plus calme malgré les routes départementales RD 67, RD 101, et RD 877 qui le traverse.

Enfin il faut noter que la gêne sonore engendrée par la chute d'eau du barrage hydroélectrique est accentuée lorsque le mistral souffle.

La qualité de l'air

La qualité générale de l'aire est bonne comme dans tout le département de la Drôme. On note cependant pour la zone proche de l'autoroute des niveaux élevés en oxyde d'azote et en poussière due au fort trafic.

Source : ASQUADRA (Ardèche et Drome)

La Drôme fait partie, comme tous les départements de la vallée du Rhône, des départements français où le risque allergique dû au pollen d'ambrosie est le plus élevé. Le taux maximal de pollinisation pendant les pics (observés en général sur la 35ème ou 36ème semaine de l'année) a été multiplié par 8 depuis 20 ans.

Sources : Groupement d'Allergologie et d'Immunologie Clinique du Rhône Moyen (GAICRM), Laboratoire des pollens et du microenvironnement de Valence

CONCLUSION SUR LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX et les nuisances

Des risques naturels forts dans plusieurs domaines

Des risques d'inondation de l'Isère et du Rhône

Un risque fort de glissement de terrain sur le centre bourg

Un risque de rupture de barrage (barrage de Monteynard)

Des risques technologiques importants liés aux grandes infrastructures qui traversent la commune

De nombreuses canalisations de matières dangereuses (1 Oléoduc, 3 pipelines, 1 gazoduc)

Des transport de matières dangereuses au niveau de l'A7, la N7, la RN 532 et les voies SNCF Lyon – Valence et Grenoble - Valence

Des nuisances liées aux grandes voies de circulation

7 voies classées bruyantes : l' A7, la N7, l'A49, la RN 532, les voies ferrées « Valence - St Marcel », « vallée du Rhône Lyon – Marseille » ainsi que la Ligne à Grande Vitesse (LGV)

ENJEUX

Se prémunir des risques naturels

Appliquer les prescriptions du PPR concernant les risques de mouvements de terrain

Interdire l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de glissement de terrain ou d'inondation

Limiter les implantations près des grandes infrastructures

Respecter la législation relative aux risques technologiques et aux nuisances

Prendre en compte les périmètres de sécurité liés aux transports dangereux et les règles spécifiques qui s'y appliquent

Limiter les implantations bâties dans les zones concernées par les nuisances sonores et imposer des normes architecturales d'insonorisation

5.4. Le paysage

L'occupation du sol

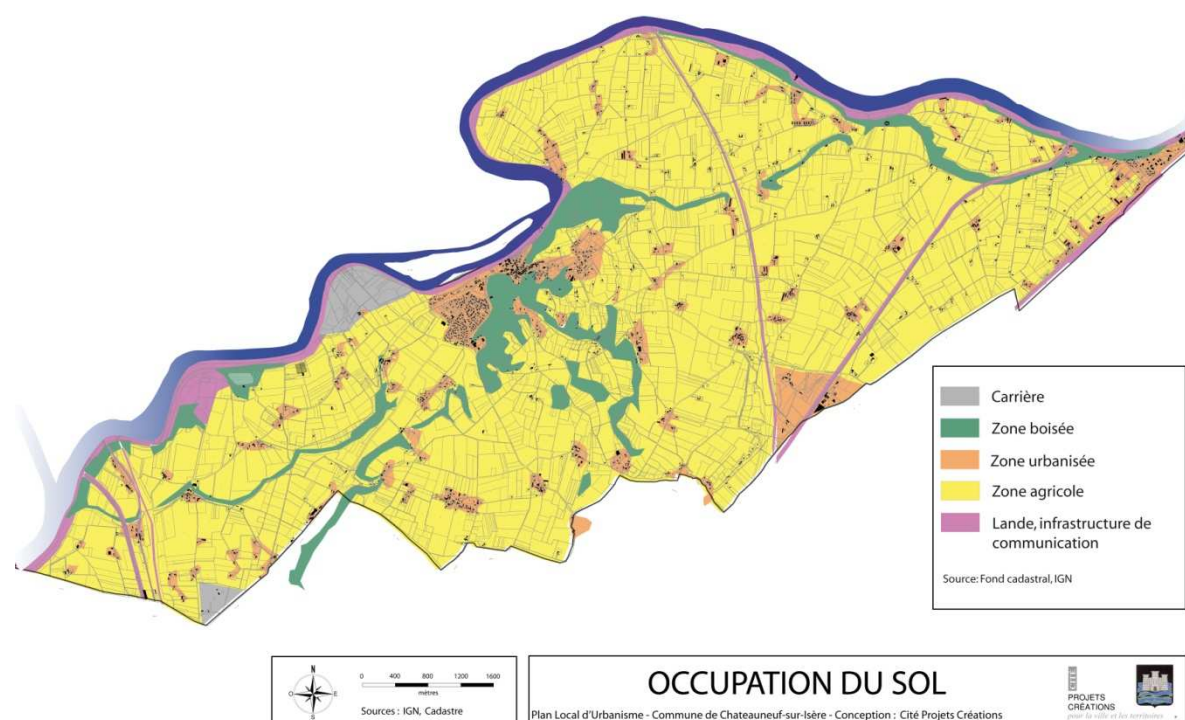
L'occupation du sol est encore très agricole sur Châteauneuf, l'espace agricole couvrant la majeure partie du territoire avec plus de trois quarts de la superficie communale : 3 850 ha, soit près de 85% du territoire.

Les surfaces de Landes, de voies et de canaux occupent plus de 10 % de la surface communale en particulier avec l'Isère et le chemin de halage concédé à RMC par la commune.

Les boisements occupent seulement 6 % de la superficie communale, ces boisements étant concentrés en deux points, les coteaux boisés et les collines molassiques.

Les surfaces urbanisées n'occupent que 3 % de la commune, cela peut s'expliquer par le fait que la superficie communale est très importante et que la commune a gardé un caractère très rural.

Les carrières complètent l'espace communal en occupant 1% de la superficie totale.



Les unités paysagères

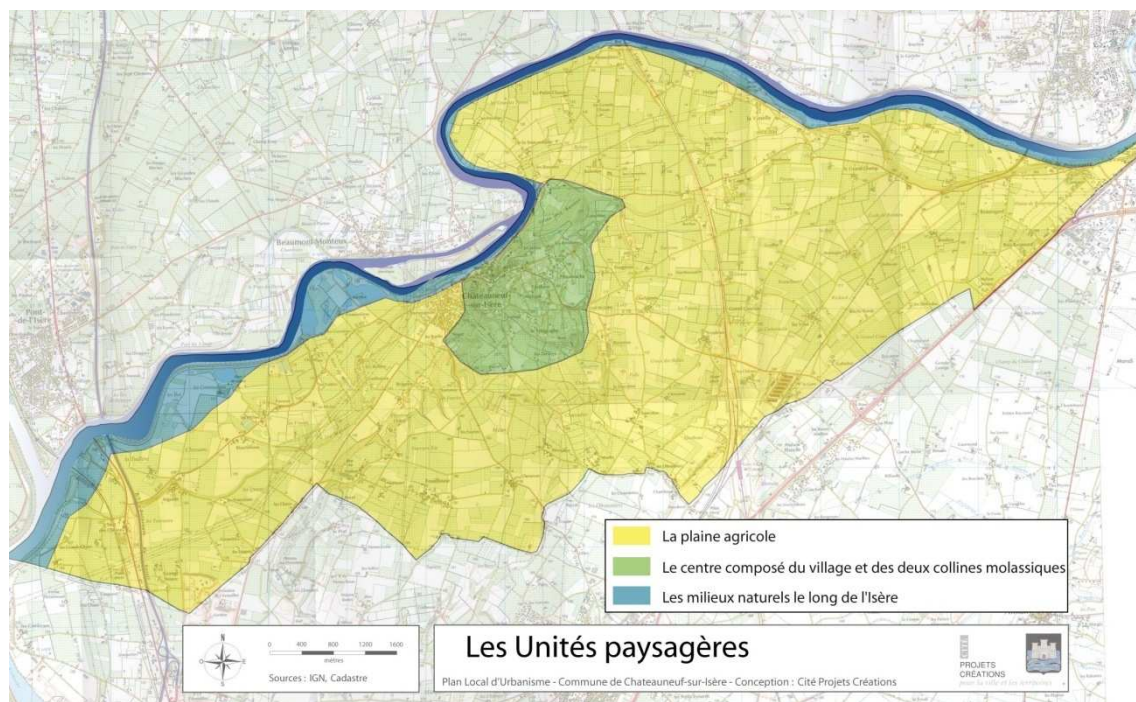
La commune présente une identité paysagère marquée : les parcelles boisées le long des coteaux, l'alternance arboriculture - grande culture, la forte proportion de terre agricole confèrent au territoire une ambiance paysagère typique de la Drôme arboricole.

La commune de Châteauneuf-sur-Isère présente un paysage que l'on peut décliner en trois entités paysagères :

Le centre bourg composé du village entouré de ses deux collines molassiques

Le paysage de plaine à dominante agricole

Les milieux naturels écologiquement riches le long de l'Isère



Les milieux naturels le long de l'Isère

L'Isère longe toute la commune sur sa partie nord de façon sinueuse. A l'est et près du bourg, il n'y a aucune vue sur la rivière à cause de la végétation. Un peu plus loin, le barrage provoque une cassure dans ce paysage, le cours d'eau devenant plus violent et plus rapide. Au niveau des sites des carrières, le panorama, la tranquillité de la rivière apportent un sentiment de sérénité accentué par la grandeur et l'uniformité des carrières.

L'Isère coule de façon intime. Au niveau de la commune, il existe peu de zones dégagées facilement accessible. Par exemple, au sud de la commune, il n'y a pas de routes qui bordent l'Isère. Seul un sentier pédestre longe les berges au niveau du village.

Les bords sont envahis de roselières au site de la Vanelle, ainsi qu'à l'Ouest de la commune en face de Pont d'Isère où une belle roselière accompagne un paysage d'eaux stagnantes. Le long de l'Isère on trouve plusieurs étangs possédant soit un caractère récréatif (étang de l'aiguille), soit un rôle lié aux carrières.



Un site naturel calme au niveau des carrières



L'Isère s'accélère et devient plus mouvementé après le barrage

Cette unité paysagère est couverte par 5 ZNIEFF dont trois de type 1 : Ile sablières et roselières de la basse Isère, Confluent de l'Herbasse et de l'Isère et l'Isère des portes de Romans à la Vanelle. Ces zones se caractéri-

sent par des milieux humides composés de roselières avec une fréquentation ornithologique remarquable. Les deux ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles écologiques liés à l'Isère et au Rhône.



Les principaux enjeux paysagers sont de préserver ces milieux écologiquement riches et de faciliter leur accès au public afin que celui-ci puisse disposer d'une zone récréative importante dans un cadre très naturel.

Le centre composé du village et des deux collines molassiques

Le village est encadré par l'Isère et les deux collines molassiques. L'ensemble forme une unité mouvementée par le relief, les risques de mouvements de terrain qui s'opposent au calme de la plaine et des bords de l'Isère.

Le centre ancien est très dense. Caché par le relief, il est très peu visible du reste du territoire communal. Il offre ainsi une entité inattendue. Il est remarquable avec son bâti ancien, et comporte des éléments majeurs du patrimoine architectural du village comme les habitations troglodytes, l'église, la chapelle St Hugues,...

Les collines molassiques comprenant la zone Natura 2000 sont une sous unité de cette unité paysagère. Cette zone très écologique surplombe l'Isère. Les collines créent une sous entité visible de très loin dans la plaine, entité très boisée qui correspond au poumon vert du village. Sur la colline, la flore est exceptionnelle, ce qui peut aussi ravir les amateurs de botanique et les promeneurs de façon plus générale.

Elles apportent à la commune un lieu de détente et de promenade en offrant de très beaux points de vue sur le village. Parallèlement, du village, les villageois ont une vue remarquable sur les collines et une impression de sérénité. Ce relief marqué offre une certaine grandeur au village, mettant en valeur son bâti et sa structure, lui conférant un caractère montagnard.



Le village vu de la colline du Châtelard



La colline du Châtelard vue du village

Les deux collines molassiques et leurs milieux naturels valorisent grandement le village et la perception que l'on en a.

Les enjeux paysagers de cette entité incitent à maintenir le site dans l'état actuel des choses et à maintenir les connexions entre les deux sous unités que sont le village et la colline. Il est nécessaire de valoriser les arrivées sur le village, et de maintenir cet effet de surprise quand on passe les collines molassiques. Pour ceci il convient de travailler la qualité des transitions entre le milieu naturel et le milieu urbain, au niveau du centre ancien.

La plaine

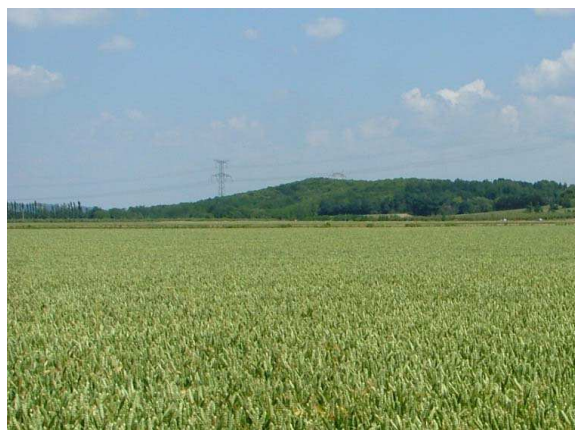
La plaine de Châteauneuf-sur-Isère est marquée par un maillage de grandes cultures et de vergers. On trouve essentiellement des pêchers et des abricotiers. La plaine n'est absolument pas monotone comme dans certaines communes où on ne trouve que des grandes cultures. Ici l'alternance des vergers, des tournesols, des maïs, offre un parcellaire très diversifié, coloré en particulier au printemps lorsque les arbres fruitiers sont fleuris et en été lorsqu'ils sont garnis de fruits colorés. Cette diversité se retrouve aussi dans l'alternance milieu ouvert, milieu fermé. Les vergers fermant la vue et les grandes cultures offrant des percées visuelles. Cette identité forte de la plaine est aujourd'hui menacée en particulier par la sharka qui a entraîné l'arrachage de près de 1000 ha de vergers en 6 ans ce qui correspond à 60% des surfaces de vergers. Cette unité se caractérise aussi par de nombreux hameaux disséminés de façon homogène dans la plaine. Ces hameaux donnent plus de vie à cette plaine agricole et montrent l'importance de l'agriculture.

Le parcellaire de forme relativement rectangulaire offre une très grande linéarité. Cette linéarité est renforcée par les haies brise vent, très hautes et situées perpendiculairement aux vents Nord Sud. Les grands axes qui traversent la commune complètent cette impression de rectitude avec le TGV, l'autoroute et la nationale qui coupent la plaine.



Les haies et les lignes haute tension renforcent la linéarité de la plaine

Cette unité paysagère est coupée en deux par une ligne de boisement marquant la limite entre la partie haute et la partie basse de la plaine. Cette différence de hauteur d'une trentaine de mètres est visible de toute la partie basse de la commune. Même si la surface de boisement est faible, cela donne l'impression de grandes étendues vertes et boisées.



Les coteaux boisés occupent une faible surface mais ont une très grande influence sur la perception de la plaine. Elle paraît moins monotone même dans les zones de grande culture à cause de ce relief qui attire le regard

Un des enjeux principaux concernant l'unité paysagère de la plaine est de :

favoriser le développement autour du centre bourg et sur les abords de la plaine châteauneuvoise plutôt qu'en son centre qui doit maintenir sa cohésion, sa fonction et son originalité paysagère ;

assurer les transitions entre le milieu agricole de la plaine et les espaces bâtis (habitats / activités) par des franges paysagères adaptées.

Les éléments marquants du paysage

Parallèlement à l'analyse des différentes unités paysagères de la commune, l'analyse des éléments marquants du paysage permet de repérer les composantes particulières qui influent sur la perception du paysage. Il s'agit :

- des éléments paysagers structurants
- des axes de ruptures
- des points d'appel dans le paysage
- des points de vue majeurs
- des ouvertures visuelles

Les éléments structurants et les axes de rupture

Il s'agit d'éléments paysagers le plus souvent linéaires qui jouent un rôle majeur sur la perception du paysage communal. Ils constituent des lignes directrices qui guident le regard dans la lecture du paysage. Ils peuvent également créer de véritables ruptures paysagères lorsqu'ils constituent des barrières visuelles ou des lignes nuisant à la lisibilité du paysage.

Les coteaux boisés et les collines molassiques constituent des éléments structurants majeurs dans le paysage de la commune. Depuis la basse plaine, ils marquent deux plans bien distincts dans le paysage séparant la plaine en deux parties, la basse plaine et la haute plaine.

L'Isère constitue également une ligne structurante dans la perception du paysage de la commune. Cette structuration est accentuée par la zone naturelle qui longe l'Isère. Cette ligne forte fixe la limite communale.

Les grandes infrastructures de la vallée du Rhône tendent à limiter les ouvertures et les percées visuelles sur la commune et contribuent à isoler certaines portions du territoire communal, notamment les parties orientale et occidentale de la plaine.

Lorsqu'on se situe à proximité de ces infrastructures, la largeur et l'importance des ouvrages créent une barrière visuelle forte entre les deux parties traversées, en particulier pour l'autoroute A7. La ligne TGV, enterrée, présente quant à elle un moindre impact visuel.

Les points de vue majeurs

Deux points de vue majeurs ont été repérés sur la commune. Il s'agit du haut de la colline du Châtelard et du site du télégraphe.

Le site du Châtelard offre d'un côté une très belle vue plongeante sur la commune et de l'autre côté une vue sur la partie Ouest de la commune puis sur la plaine de l'Hermitage et son vignoble.

Au site du télégraphe, une table d'orientation a été installée, on peut y voir la partie Sud Est de la commune, la plaine de Valence, l'Ardèche et le Massif central ainsi que le Vercors avec la chaîne des Monts du Matin.

Trois points noirs sont à signaler sur la commune :

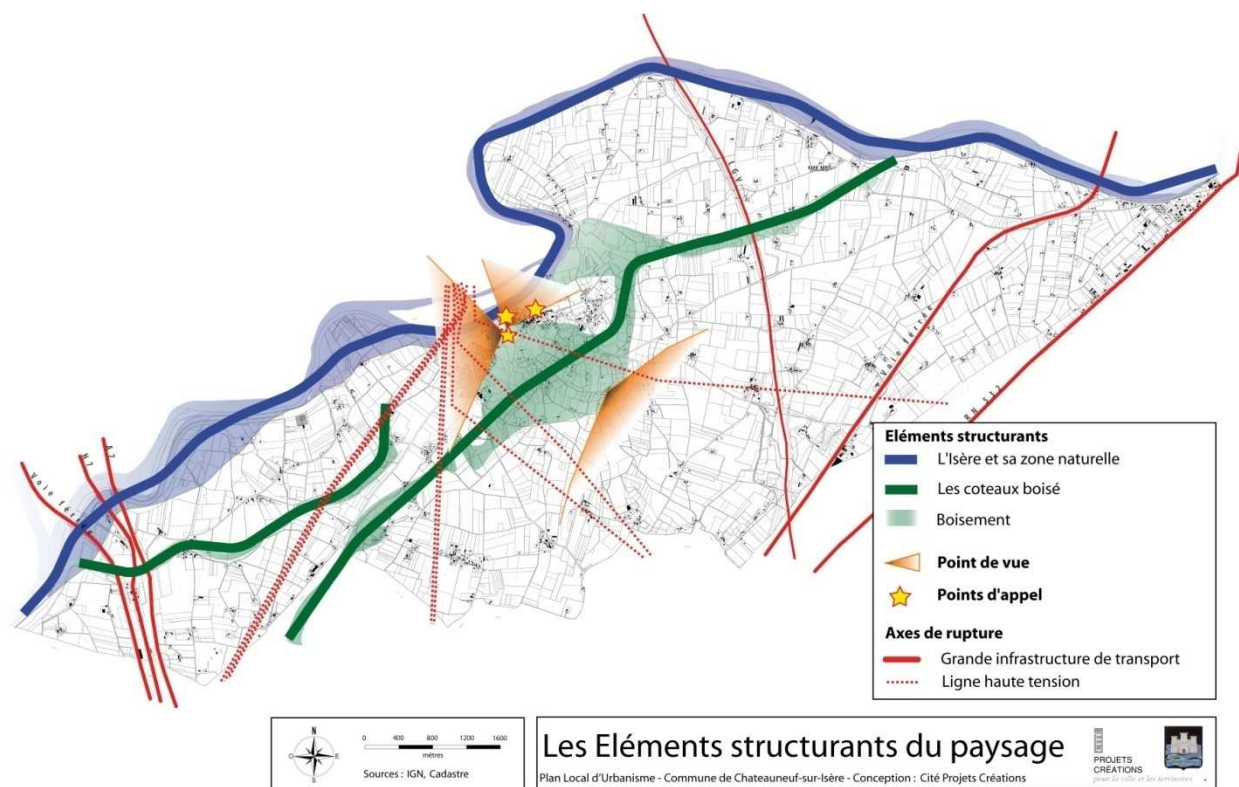
le point noir majeur correspond aux nombreuses lignes haute tension qui traversent le village selon un axe Nord Sud depuis l'usine électrique de Beaumont – Monteux. Ces lignes électriques, qui pour certaines passent sur la colline molassique, ont un impact visuel très fort en particulier sur les nouveaux lotissements construits au niveau

du hameau des Bayles. Les pylônes électriques, de taille démesurée et d'échelle différente par rapport au reste des constructions ont un impact visuel très fort au niveau du lotissement.

. un deuxième point noir correspond aux silos de stockage de céréales en limite de la commune d'Alixan.

. enfin on note un point noir paysager au niveau du hameau de Vernaison : stockage de divers matériels sur certaines parcelles semblant à l'abandon.





La carte des vues majeures présentée précédemment permet de localiser l'ensemble des points d'appel dans le paysage, des points de vues, des ouvertures visuelles et des perspectives majeures sur le centre ancien.

En tant qu'éléments identitaires très présents visuellement dans le paysage ou que sites stratégiques pour la perception du paysage. L'ensemble des sites repérés présente des enjeux de préservation et de valorisation forts.

CONCLUSION SUR LE PAYSAGE

Un paysage riche et caractéristique

3 unités paysagères distinctes : le centre bourg composé du village, la plaine à dominante agricole et les milieux naturels écologiquement riches le long de l'Isère

Le village ancien caché derrière les collines molassiques offre un cadre de vie très agréable

Des paysages agricoles caractérisés par une mosaïque « vergers, grande culture »

L'Isère et ses berges qui ont conservé un paysage naturel plus intime

Un paysage à la fois structuré et morcelé

Les coteaux boisés, fronts visuels majeurs qui cadrent le paysage

L'Isère et ses boisements, une limite de ce paysage

Un paysage identitaire

Le bourg ancien non perceptible du reste de la commune possède un caractère plus intime

Deux points de vue majeurs offrant une vue sur les massifs avoisinants

ENJEUX PAYSAGERS

Privilégier un développement urbain maîtrisé et qualitatif en cohérence avec le paysage communal

Maîtriser l'étalement de l'urbanisation résidentielle qui banalise le paysage agricole

Travailler la qualité des transitions entre les collines molassiques et les nouveaux lotissements (en particulier au nord du village)

Limiter le mitage des collines, et des coteaux boisés par l'urbanisation

Affirmer l'identité paysagère de la commune

Valoriser l'Isère et ses boisements rivulaires, fil conducteur dans le paysage et coulée verte en milieu urbain

Confirmer les points de vue remarquables

6 ANALYSE DU TISSU URBAIN

6.1 Structure urbaine

Historique

L'analyse historique permet de comprendre les différentes dynamiques encourues sur le territoire. Elle est nécessaire dans la compréhension et l'appréhension de l'existant, voire du futur.

La commune de Châteauneuf fut fondée bien avant l'époque romaine. L'époque exacte n'étant pas déterminée.

Le site présentait de sérieuses qualités défensives et d'observation grâce aux coteaux boisés tournés vers l'ensemble de la vallée du Rhône. Les romains avaient alors fortifié le coteau qui devait bientôt accueillir le château médiéval de la commune.

Cependant les guerres de religion ont eu raison du château qui fut détruit en 1585. Depuis, la chapelle Saint Hugues fut édifiée sur les fondations du château, offrant ainsi un site de tout premier ordre en belvédère visible depuis la vallée du Rhône.

Châteauneuf – sur - Isère, une logique de centralité - convergence (schéma)

A la lecture du cadastre Napoléonien, on constate que de nombreux axes majeurs en provenance de l'extérieur de la ville convergent vers un point commun, le centre bourg. Ceci signifie que Châteauneuf à l'époque médiévale était probablement un lieu d'échange et donc de centralité.

Au vu des éléments médiévaux constituant le centre bourg, il peut s'agir soit :

- d'une centralité religieuse liée à la présence de nombreux éléments comme la chapelle et l'Eglise Saint Hugues
- d'une centralité portuaire (apparaît sur le cadastre le dessin d'un bateau)
- d'une centralité liée à la présence d'un pont

Les rues centrales, qui portent le nom des villes limitrophes (Alixan, Valence et Romans), indiquent l'influence de ces logiques très anciennes.

En complément de ces axes majeurs, on constate la présence d'un réseau de voies secondaires organisé de manière concentrique autour du centre bourg et des coteaux. Cette trame complète le dispositif pour en augmenter la connectivité.

Châteauneuf – sur –Isère, un bourg contraint par le site

Le relief du village et la présence de l'Isère ont à la fois renforcé et perturbé le principe de centralité-convergence mentionné précédemment.

La présence des deux coteaux molassiques ont induit une structure radiale, renforcée par le passage de l'actuelle RD 101 entre les collines.

La rivière a quant à elle influencé la construction d'un pont vers lequel convergent les axes.

Cependant ce site choisi pour ses avantages (défense, belvédère, pont etc.) pose des problèmes d'extension. Ainsi le centre bourg dense dont les rues s'adaptent aux pentes et aux courbes de niveaux offrait peu de possibilités d'extension. Les constructions qui ont suivi l'époque médiévale se sont installées là où l'espace était disponible dessinant des extensions plus lâches, plus distendues et régulières. C'est le cas des extensions situées le long de la RD67 qui se sont installées là où le relief et les contraintes liées aux inondations de l'Isère le permettait.

Dans la majorité des cas, les extensions contemporaines se sont faites autour ou à proximité des espaces bâtis déjà présents, comme le centre bourg ou bien encore les hameaux.

La plupart des hameaux étaient déjà présents dans les années 1840. Les extensions sont se alors faites en longueur ou en profondeur de ces groupements d'habitations (hameaux de Fouillouse, Chenevon, Chambaud).

Evolution spatiale de la commune de Châteauneuf – sur - Isère depuis 1840

La comparaison entre le cadastre napoléonien et l'organisation urbaine actuelle de la commune permet de faire ressortir les grands bouleversements du siècle dernier.

Endiguement de l'Isère

De 1850 à 1870, un grand nombre de communes situées le long de l'Isère entreprirent l'endiguement de la rivière qui n'était alors que torrent et méandres.

Cette domestication de l'Isère permit :

Assurer la sécurité des riverains

Le développement de l'agriculture et l'arboriculture

La production d'électricité grâce à la réalisation de barrages

Apparition des grands axes de communication

Si les routes départementales étaient déjà présentes et connues sous la dénomination de « voies royales », le réseau a été complété par la réalisation de grands axes de circulation :

Les voies ferrées TER et TGV

La route nationale 532

L'autoroute A7

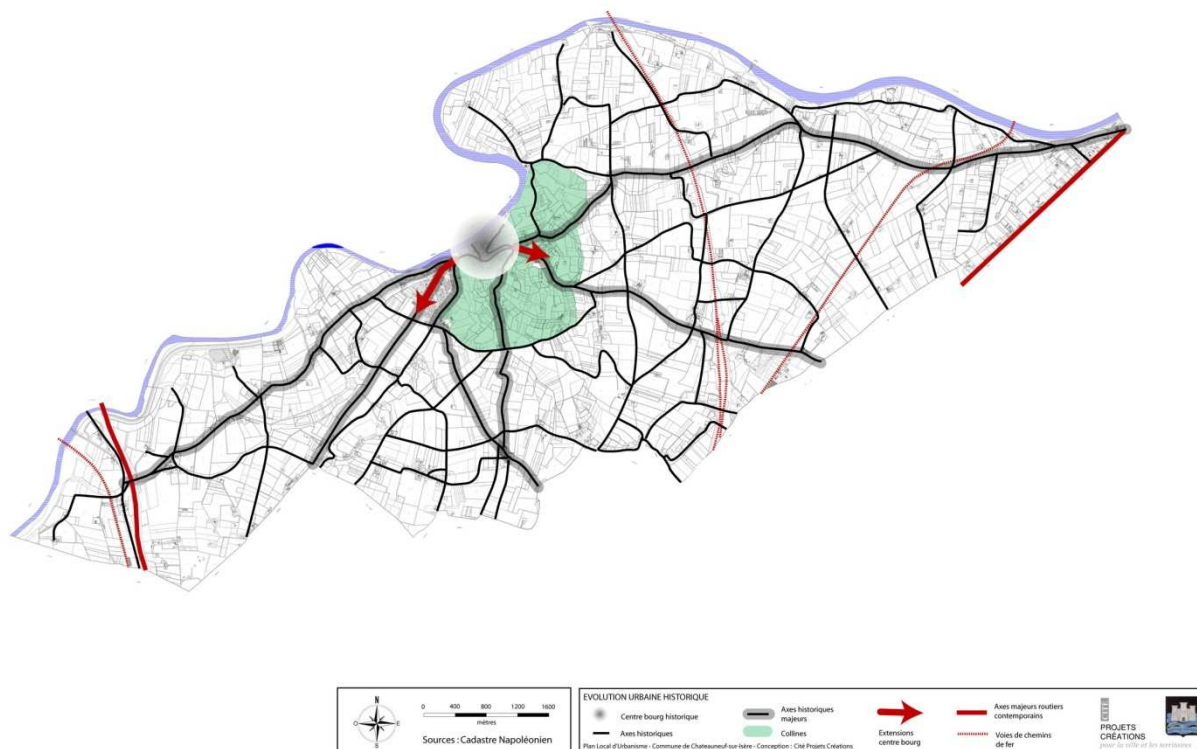
Une déviation pour contourner le centre bourg

Grâce à l'observation du plan napoléonien, on constate que le centre bourg médiéval a connu quelques modifications. La partie la plus ancienne du bourg, le long des rues du Bel-air, du Château, des remparts, de la sable, de la forge et le chemin des écoliers, est le témoin de l'organisation urbaine médiévale de la commune.

Les fortifications du bourg s'étendaient le long de la rue des Crozes mettant ainsi à l'écart l'église Saint Hugues.

Toute la partie du bourg située au nord de la rue de la Sable n'était pas urbanisée de part sa proximité avec l'Isère. Seule l'actuelle Maison Familiale Rurale y était implantée.

Depuis cette époque, le bourg s'est étendu hors des fortifications et le long de l'Isère. Une déviation a été réalisée le long des fortifications permettant ainsi de dévier la circulation en périphérie du centre bourg et de préserver son identité villageoise et médiévale.



Parcellaire

L'analyse du parcellaire ou de la trame foncière est l'interprétation graphique de la géométrie engendrée par l'occupation humaine. Son analyse et sa connaissance peuvent aider à la compréhension et à la composition du paysage urbain et rural. Penser le parcellaire dans l'aménagement du territoire est aussi une façon de conforter la composition et le maillage urbain.

Trois grandes familles sont observables : les parcelles des espaces boisés, les parcelles relatives à l'exploitation agricole du territoire et les parcelles des secteurs urbanisés.

La trame du paysage naturel (voir plan page suivante)

Un parcellaire agricole de plaine

Une typologie parcellaire s'impose : le parcellaire de plaine.

La division du territoire agricole est faite par un réseau relativement dense de chemins et de voies carrossables desservant l'ensemble de la commune. L'intérieur de ce réseau est divisé en parcelles pratiquement toujours accessibles depuis une voie d'accès (route, chemin...).

Les parcelles sont organisées selon une trame orthogonale. Ce sont les empreintes laissées par la centuration (opération de cadastration consistant à partager un territoire en parcelles régulières, limitées par les axes de circulation, à l'époque romaine). En grande majorité, elles sont en lanières de façon à répondre au mieux aux contraintes d'exploitations agricoles (le labourage est simplifié dans des parcelles plus longues que larges car le retournement des engins agricoles est moins fréquent). Avec une présence de près de 76% du territoire, le parcellaire urbanisé apparaît comme une enclave au sein de cette trame.

Des espaces boisés autour du centre bourg

Les espaces boisés présentent des parcelles aux formes et aux superficies diverses, calquées sur la topographie du site. Ces espaces boisés se situent dans les parties les plus hautes de la commune, formant ainsi une ceinture verte autour du centre bourg. Comparativement au parcellaire agricole, les espaces boisés occupent une superficie très réduite, puisqu'ils ne représentent que 5 % du territoire.

La trame du paysage bâti (voir plan page suivante)

Dès lors qu'il y a urbanisation, il y a redivision parcellaire. En effet, la construction de logements, de locaux d'équipements ou d'activités nécessite des surfaces de terrains réduites, entraînant la création de petites parcelles imbriquées.

On peut observer quatre typologies de divisions parcellaires différentes :

Le bâti isolé au sein des espaces agricoles

Il s'agit d'une redivision d'une parcelle agraire principale afin de ceinturer une zone constructible. Cette dernière est souvent occupée par un bâtiment d'habitation ou une ferme, un jardin et limitée par des haies ou des murets. Ces parcelles prennent la forme d'îlots isolés dans les étendues agricoles.

Les hameaux

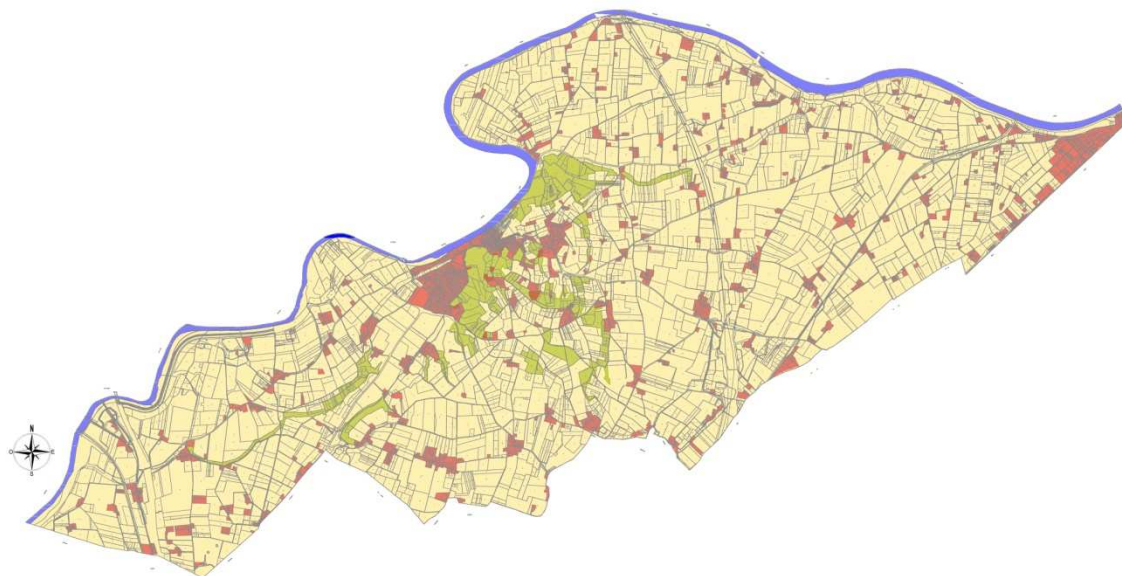
Lorsque quelques habitations et activités agricoles se regroupent autour d'une voie d'accès, il y a densification. Tel est le cas des hameaux. Un système de division parcellaire en bordure de voie ou à la croisée de chemins est créée, alors que la trame agricole initiale perdure à l'arrière. On observe ce groupement particulier sur l'ensemble de la commune. D'une manière générale, les parcelles présentent un dessin laniéré orienté nord-sud.

Le centre bourg

Le parcellaire du centre bourg est atypique par rapport au reste de la trame de la commune. Ce maillage est le berceau de l'organisation parcellaire bâti originelle. Contraintes par les collines sur lesquelles l'urbanisation s'est accrochée, ces parcelles épousent le relief des coteaux. Elles sont majoritairement laniérées (longues et étroites), orientées nord-sud et perpendiculaires aux axes de communication.

Les lotissements et formes urbaines autonomes

Quelques formes urbaines d'habitat plus contemporaines font exception, répondant aux opportunités foncières, aux superficies disponibles et aux usages. C'est le cas des différents lotissements, de la cité ouvrière de Vanelle ou bien encore des zones d'activités. Ces formes urbaines présentent des configurations parcellaires homogènes, rectangulaires orthogonales et organisées par rapport aux voies de dessertes internes que sont les impasses. Ces parcelles ne respectent pas d'orientation particulière.



TRAME PARCELLAIRE

Parcellaire agricole
 Parcellaire urbanisé
 Parcellaire boisé

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Châteauneuf-sur-Isère - Conception : Cité Projets Créations



Sources : IGN, Cadastre

CONCLUSION

Trois grandes typologies parcellaires contraintes par le relief de la commune

De vastes parcelles agricoles de « plaine » couvrant près de 70% du territoire

Un parcellaire boisé localisé sur les « collines », ceinturant le centre bourg

Un parcellaire urbanisé « disséminé » sur l'ensemble du territoire

Un parcellaire urbanisé découlant de la trame agricole, support de l'implantation du bâti :

- sur le pourtour des parcelles agricoles, le long des voies,
- au sein des parcelles agricoles sous forme d'île,
- de manière concentrée sous forme de hameau.

Une distorsion entre la forme du parcellaire urbanisé d'origine et celle du parcellaire d'extension

ENJEUX

Traduire la vocation de chaque occupation du sol dans le zonage du PLU

Plaine cultivée en zone agricole

Plateaux et coteaux boisés en zone naturelle

Les coteaux et hameaux en zone urbanisée

Subdivision parcellaire devant respecter tant que possible l'orientation originelle

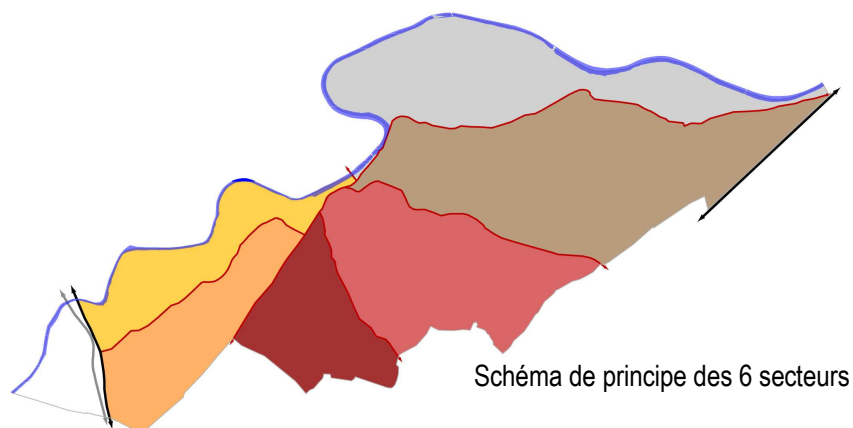
Un travail sur le parcellaire, son découpage et son orientation, est ainsi à prendre en compte dans un souci de cohérence de la composition et du maillage urbain

Trame viaire

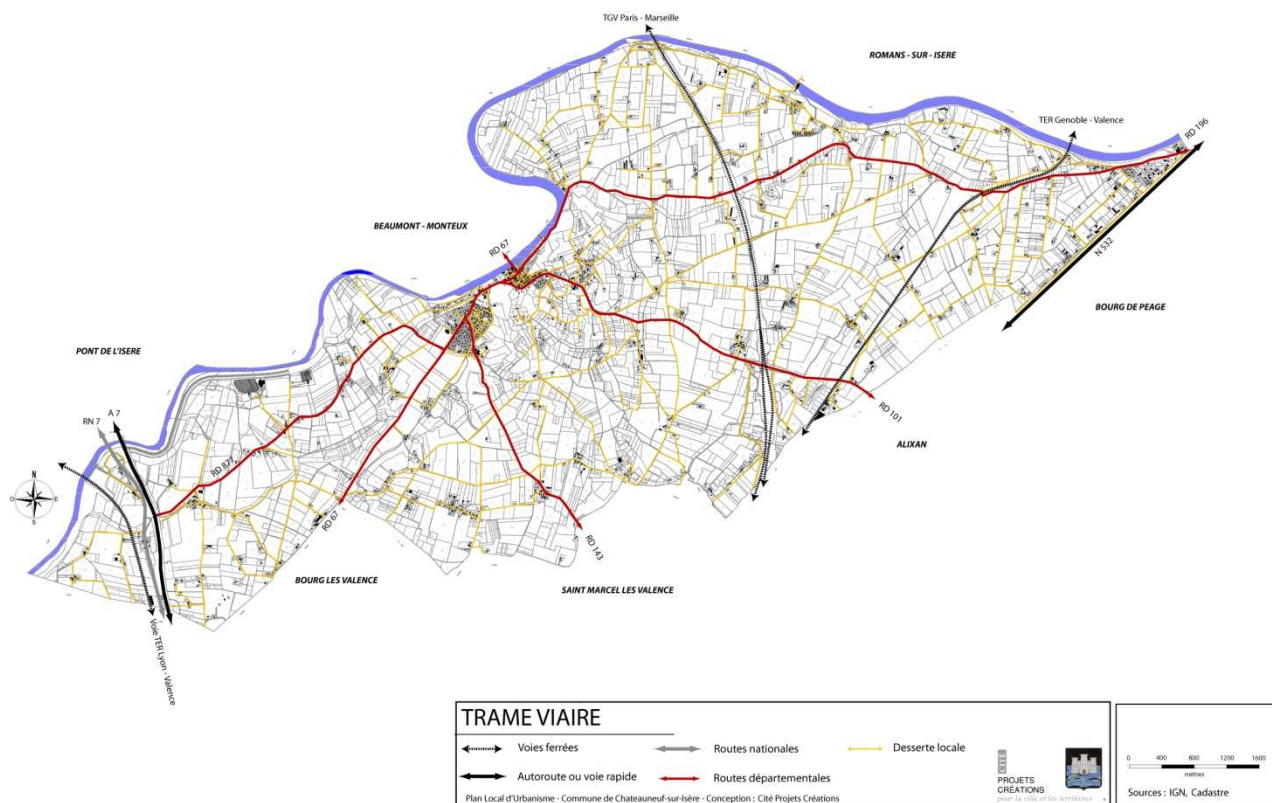
La trame viaire constitue le squelette de la ville. Elle définit les vides – les voies de circulation – qui viendront contenir le développement de la masse bâtie. Son appréhension permet de comprendre la composition du tissu urbain et la dynamique entre les différentes entités constituant le territoire.

La commune possède un réseau d'infrastructures de communication hiérarchisé et dense (voies communales, départementales, nationales, autoroutes, voies ferrées etc.) qui s'explique par : la superficie de la commune (4 564 ha), sa structuration urbaine avec la présence de plusieurs dizaines de hameaux répartis sur l'ensemble du territoire, et sa proximité immédiate avec les grands pôles urbains départementaux que sont les villes de Romans sur Isère et Valence.

L'analyse fonctionnelle du réseau montre que la commune est desservie par des infrastructures de plusieurs niveaux : axes supra-communaux constitués par les RN 7 et 532, les autoroutes A 7 et A 49 et les voies ferrées qui ne font que traverser le territoire sur une portion réduite, axes structurants au niveau communal constitués par les nombreuses départementales qui découpent la commune en 6 secteurs et permettent ainsi d'irriguer l'ensemble du territoire communal. Ces axes dont le point de convergence est le centre bourg sont orientés vers les différents pôles urbains limitrophes de Châteauneuf, à savoir : Pont de l'Isère, Bourg lès Valence, Saint Marcel lès Valence, Alixan, Bourg de Péage et Beaumont-Monteux.



Les voies de desserte locales sont les plus nombreuses et permettent de relier l'ensemble des hameaux.
Les dessertes internes qui permettent de desservir des poches d'habitat isolées comme les fermes localisées au sein de grandes parcelles agricoles.



Les chemins piétons

Le territoire communal compte peu de ruelles ou de cheminements propres aux piétons. Cette caractéristique s'explique à la fois par la vaste superficie du territoire communal mais aussi par les grandes distances séparant les constructions.

C'est au sein du centre bourg que l'on recense les quelques ruelles piétonnes existantes. Ce modeste réseau provient de l'héritage du contexte médiéval de l'urbanisation du centre historique de Châteauneuf. Fait de petites venelles bien dissimulées dans le tissu urbain, ils permettent, de nos jours, de mener le piéton vers les différents monuments emblématiques de la commune : l'église, la chapelle, le hameau troglodytique ou encore la mairie.



CONCLUSION

Une trame viaire très dense et fortement hiérarchisée

Trois échelles de structuration du territoire par les voies

Un réseau principal de transit en dehors des zones urbanisées

Un réseau secondaire de desserte et de transit, qui vient structurer le tissu urbain et naturel (urbanisation et activités le long de ces axes)

Un réseau tertiaire fin et présent sur l'ensemble du territoire permettant de desservir les secteurs les plus reculés de la commune

Une trame viaire organisée autour du centre bourg

Le centre bourg apparaît soit comme le point de convergence soit comme le point de départ des axes départementaux structurants de la commune

Cohabitation de systèmes viaires opposés au sein du centre bourg

Un système dense et concentrique pour le centre ancien

Un système lâche et orthogonal pour les extensions

Une trame de cheminements piétons limitée en cours de densification (notamment le long de l'Isère)

ENJEUX

Maîtriser le développement le long des axes structurants afin de limiter le mitage

- Maîtriser l'urbanisation le long des routes départementales 101 et 67 notamment,
- Densifier le centre bourg, et ses extensions.

Maîtriser la cohérence et la continuité des extensions du réseau viaire

- Appuyer les nouvelles implantations bâties sur le réseau viaire existant,
- Maîtriser l'urbanisation dans le respect du tissu urbain viaire originel

Mettre en valeur les cheminements piétons en centre bourg

Créer des liens piétons maillés entre centre bourg et extensions, et entre extensions
Valoriser les venelles et cheminements piétons existants

Espaces publics

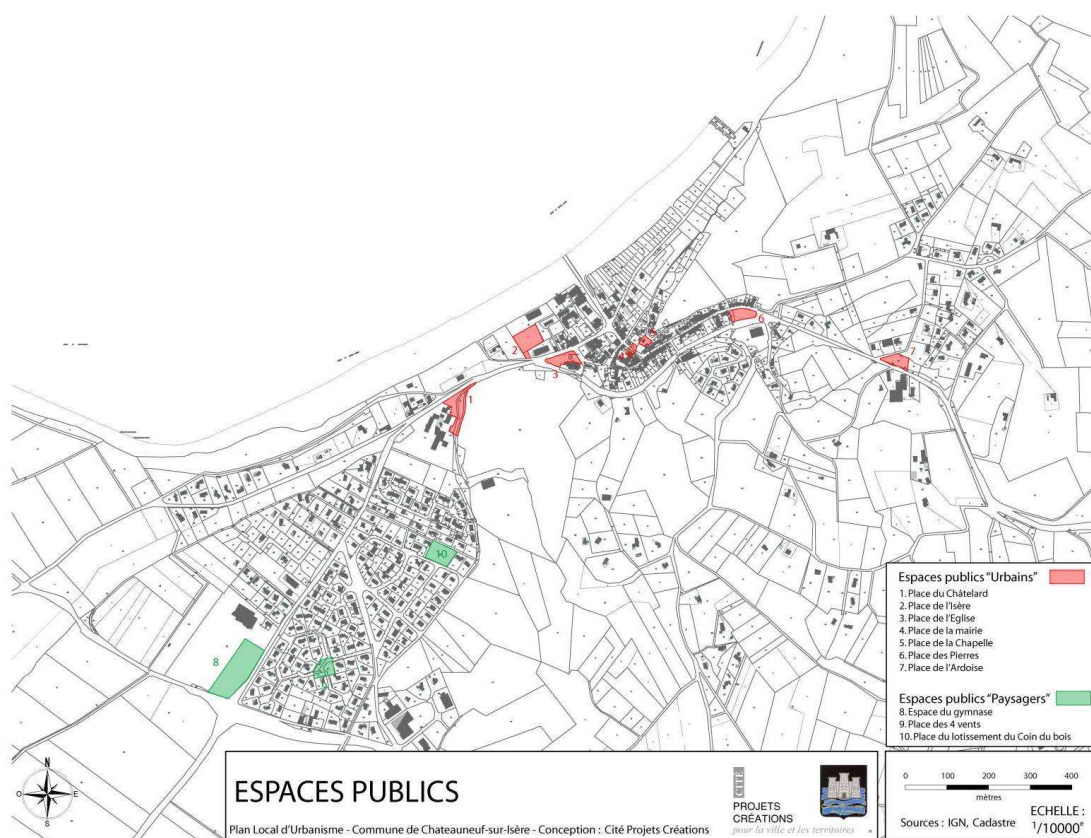
Les espaces publics constituent une aération dans le tissu urbain et un point de repère important pour son fonctionnement. Ce sont des lieux complexes, car « vivants ». De multiples facteurs jouent sur leur fréquentation et leur animation. Leur configuration et leur attractivité ont toujours une influence (positive ou négative) sur la dynamique urbaine et l'identité d'une commune.

Les espaces publics sont essentiellement localisés dans le centre bourg et ses extensions contemporaines, ce qui procure une trame relativement complémentaire au sein de cette même entité urbaine.

On peut recenser deux types d'espaces publics, ceux que l'on peut qualifier d'urbains arborant un usage fonctionnel (stationnements, équipements publics, monuments etc.) et ceux plus paysagers à l'usage plus récréatif.

Les espaces publics dits « Urbains » sont des espaces majoritairement minéraux dont l'usage est soit lié aux équipements publics s'y attachant soit à définir. Ces espaces « urbains » ont le point commun d'être tous localisés au sein du centre bourg historique. Leur emplacement n'est pas aléatoire, puisqu'ils révèlent dans la grande majorité d'un usage historique parfois révolu. A ce titre on peut mentionner les places du Châtelard, de l'Isère, de l'Eglise, de la mairie, de la chapelle St Hugues, des Pierres et de l'Ardoise.

Les espaces publics dits « Paysagers » sont des espaces récréatifs majoritairement végétalisés et tous localisés dans les extensions contemporaines du centre bourg, le long de la route de Valence. On recense l'espace public récemment aménagé devant le gymnase, la place des 4 vents et la place du lotissement du Coin du bois.



Espaces publics « Urbains » du centre bourg

Place du Châtelard

Située au pied de la dune du Châtelard, cette place a pour vocation l'accès et la desserte de l'école du même nom. Elle est aménagée en aire de stationnement avec une voie de desserte interne en sens unique pour la

sécurité et l'accueil des enfants. Un alignement d'arbres le long de la route de Valence vient cadrer cet espace. Située dans l'ultime virage avant l'ouverture sur le centre bourg elle est une sorte de fenêtre ouverte ou patio paysager faisant le lien entre les dunes et les rives arborées de l'Isère.

Place de l'Isère

Située en contrebas de la salle des fêtes cette place fortement minéralisée est un vaste espace ouvert sur les rives de l'Isère. Elle accueille des manifestations ponctuelles. En contrebas des habitations du centre bourg elle permet de limiter les nuisances sonores et de stationnement. On peut simplement regretter que cet espace en bordure des rives de l'Isère et de sa ripisylve soit peu végétalisé et peu en lien avec cet environnement paysager.

L'aménagement d'un cheminement piéton en bordure de l'Isère (voie verte) viendra certainement donner un côté plus champêtre et récréatif à cette place.



Place de l'Eglise

Cet espace en entrée de ville est la vitrine du centre bourg. Espace minéral aménagé de stationnements il est à la fois le centre religieux et commémoratif de la commune mais aussi un lieu d'activité. Il accueille non seulement l'Eglise de la commune et le monument aux morts mais aussi le marché récemment mis en place. Si cet espace est valorisé, depuis la route de Valence, par la présence du rond point paysager « du Carrier » et l'aménagement d'une fontaine, on peut regretter la prédominance des véhicules qui prennent le pas sur la symbolique de ce lieu. La perspective vers l'Eglise en est amoindrie. Une réflexion sur cet espace public pourrait être amenée afin de lui conférer un caractère de place de village plus végétalisée et plus valorisante pour ce carrefour d'entrée de ville.



Place de la mairie

La place de la mairie est le pôle administratif de la commune. Essentiellement bordé de places de stationnements, le parvis de la mairie fait face aux vestiges des remparts rocheux de l'ancien château remplacé par la Chapelle Saint Hugues. Espace exclusivement minéral et sans mobilier urbain. Une réflexion a été engagée pour valoriser la perspective vers les remparts et proposer un aménagement qualitatif des abords du parvis.

Place de la Chapelle

Petit espace minéral en belvédère sur les remparts du château, il s'agit d'un lieu très intime épris d'une grande symbolique historique. Cet espace qui paraît escarpé depuis le contrebas, est accessible soit par une petite ruelle pittoresque traversant une ancienne porte du château soit par la rue du château.

Place des Pierres

La place des Pierres est située au carrefour des rues des remparts et des monts du matin (D 101), en entrée de ville du centre bourg. Espace très minéral, il est bordé d'une première couronne arborée et cadré en arrière plan par le bâti historique du centre bourg naissant. L'usage de cet espace est difficile à cerner du fait de son espace central exclusivement minéral (place et stationnements).

Place de l'Ardoise

La place de l'ardoise est un petit espace minéral non aménagé et sans mobilier urbain faisant office de parking pour les activités situées à proximité (SARL « Les Délices » et garage « Tout typ'auto »). Sa situation en continui-

té immédiate des boisements du massif des Baumes ouvre une perspective peu valorisée sur des activités dont les vitrines seraient à mettre en valeur dans un contexte d'entrée de ville.

Espaces publics « Paysagers » des extensions pavillonnaires

Espace public en vitrine du gymnase

Cet espace situé devant le gymnase est en entrée de ville depuis les RD 877 et 67. Une valorisation des abords de la route de Valence (RD67) a récemment été entreprise suite aux préconisations du CAUE de la Drôme. Cet aménagement végétal est le point de départ d'une suite d'aménagements paysagers et récréatifs qui viendront compléter et valoriser à terme le tènement du gymnase. Ce site (en bordure du gymnase) est aménagé pour en faire un espace de jeu et de détente pour enfants. Exclusivement végétal et enherbé il valorise les arbres existants grâce à un cheminement piéton en grave tracé au sol.

Place des 4 vents

Espace public végétal secondaire, il fut récemment aménagé dans le cadre de la construction du lotissement « le domaine ». Il est situé au carrefour de quatre voies de dessertes internes et dans le prolongement d'un mail planté. L'usage de cet espace sans mobilier urbain est encore à définir. Cadré par du bâti en RDC et des murets surmontés de grillages, il est valorisé par des alignements d'arbres récemment plantés.

Place du lotissement du coin du bois

Espace végétalisé secondaire, il fait le lien entre les lotissements « du coin du bois » et de « Champagnol ». Des mails piétons arborés et les voies de dessertes des lotissements permettent d'y accéder. Cet espace vert fonctionne comme une respiration au sein de la nappe pavillonnaire. Son aménagement est sommaire, espace enherbé, tracé de cheminements piétons, agrémenté de bancs et d'arbres. Cet espace très ouvert sur les habitations environnantes, dont les haies sont les limites physiques, est visible depuis les hauteurs des remparts où il apparaît comme le prolongement du massif du Châtelard dans les secteurs urbanisés.



CONCLUSION

Une répartition des espaces publics concentrée dans le centre village

Deux types d'espaces publics liés à l'histoire et aux usages

Espaces dits « urbains » dans le centre ancien

Espaces dits « paysagers » dans les extensions au sud du centre bourg

Des espaces publics situés sur les axes structurants du centre ancien

Atouts

Des espaces publics complémentaires (administratifs, activités, religieux etc.)

Des espaces en lien privilégié avec les secteurs paysagers et historiques du centre bourg

Harmonisation dans la répartition spatiale

Des espaces publics en entées de ville

Liens piétons entre les différents espaces publics « urbains »

Faiblesses

Absence de mobilier urbain permettant une mise en valeur
Espaces publics « urbains » exclusivement fonctionnels
Présence prédominante des stationnements
Espaces publics du centre bourg exclusivement minéraux
Aménagement de certains espaces publics ne mettant pas en valeur leurs qualités spatiales

ENJEUX

Mettre en valeur les espaces publics « urbains » par des aménagements spécifiques en lien avec l'esprit agricole et paysager de la commune

places ombragées
mobilier urbain
espaces végétalisés

Créer et valoriser les circulations piétonnes entre espaces « urbains » et « paysagers »

créer, conforter et valoriser les liaisons entre les secteurs
limiter le déplacement véhiculé entre ces deux entités du centre bourg

Patrimoine et bâti remarquable

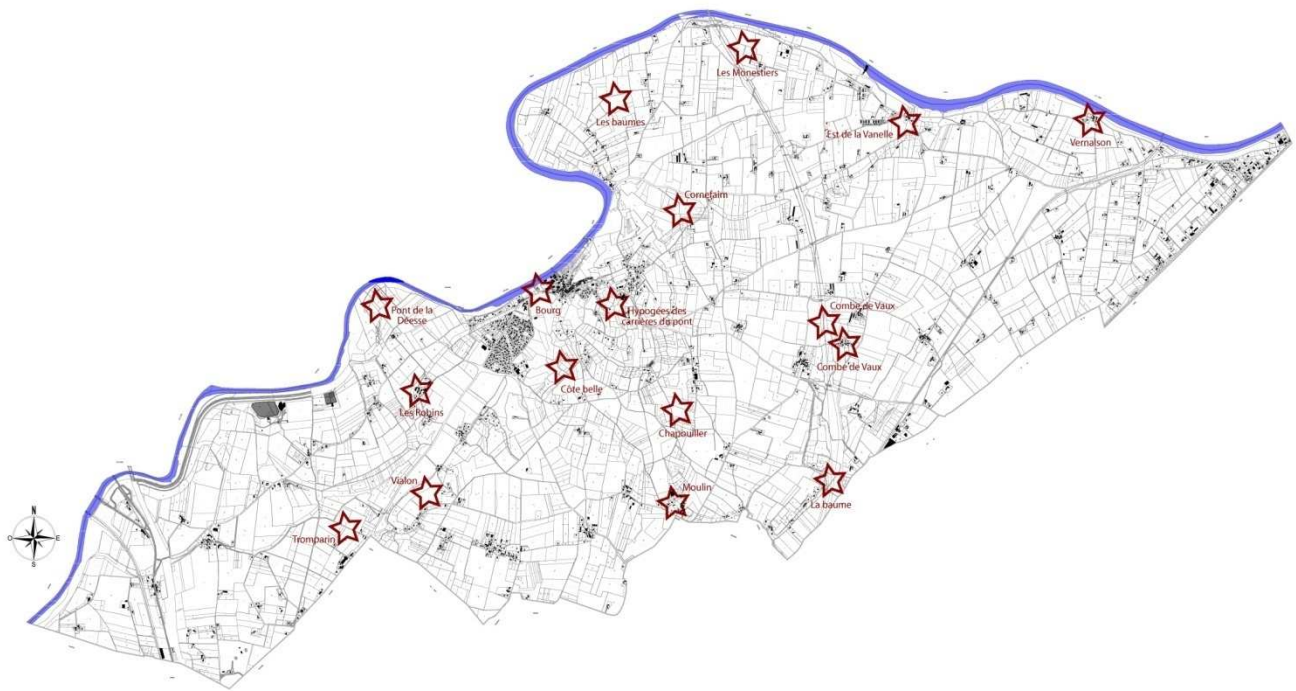
Le patrimoine remarquable

Patrimoine archéologique

Le territoire de la commune de Châteauneuf sur Isère est concerné par la présence de nombreux sites archéologiques. Dix-sept sont aujourd'hui répertoriés suivant l'époque préhistorique de référence et le type d'occupation:

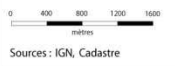
- Cornefaim
- Chapouiller
- Côte Belle
- Moulin
- Vialon
- Hypogées des Carrières du pont
- Vernaison
- Les Baumes (2 occupations)
- Bourg, Sainte-Colombe
- Les Robins
- Pont de la Déesse
- Est de la Vanelle
- Combe de Vaux (2 occupations)
- Tromparin
- Les Monestiers

L'ensemble de ces sites est répertorié dans l'objectif d'une étude préventive afin de détecter, conserver ou sauvegarder ces éléments du patrimoine archéologique.



ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Châteaufort-sur-Isère - Conception : Cité Projets Créations



Patrimoine architectural inscrit

On recense sur le territoire communal deux éléments architecturaux inscrits sur la liste des monuments historiques.

➤ L'Abbaye de Vernaison

Ancien monastère cistercien de femmes datant du 18^e siècle et aujourd'hui propriété privée, cette abbaye est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 18 février 1987.

Ce bâtiment inscrit au patrimoine archéologique est difficile d'accès du fait de son statut de propriété privée. Il est important de mentionner que d'après le diagnostic paysagère réalisé par l'ADASEA de la Drôme, ce bâti semble peu entretenu. Il mériterait une réflexion allant dans le sens de sa restauration et de sa protection.



➤ Tableau de la Tentation de Saint Antoine

Peinture de la fin du 17^e siècle et aujourd'hui propriété de la commune, elle fut classée au titre des « objets » de l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 8 décembre 1992.

Bâti remarquable

Il faut entendre par bâti remarquable les éléments architecturaux qui se singularisent dans le paysage de Châteauneuf sur Isère, pouvant avoir une connotation plus ou moins positive. Ils constituent souvent des points d'appel dans le paysage.

Outre les deux éléments inscrits au patrimoine historique, mentionnés précédemment, il existe sur le territoire communal un ensemble de constructions remarquables complémentaires de ces derniers. Par cette diversité des richesses architecturales, ils viennent ainsi affirmer le caractère médiéval et rural vernaculaire de la commune.

➤ La chapelle st Hugues

En position de belvédère, elle surplombe l'ensemble du centre bourg et ouvre la perspective vers la naissance du massif central et la vallée du Rhône. Elle fut construite à la fin du 19^e siècle sur les ruines de l'ancien château fort de la commune. Seuls subsistent les contreforts et une porte du château anciennement accrochée au coteau.



➤ **Chapelle d'Aiguille**

Situé à l'extrémité ouest de la commune, le hameau de Aiguille possède un patrimoine architectural notable. Constitué de vieilles fermes alignées sur les voies, construites en épis de galets il accueille une ancienne chapelle. Cette chapelle, située à l'entrée ouest du hameau depuis la départemental 877, ne célèbre aujourd'hui plus d'offices. Dissimulée derrière quelques boisements et haies paysagères surplombant un muret, elle a été réhabilitée en maison d'habitation.

➤ **Paroisse de la commune, l'Eglise Saint Hugues**

L'office religieux est célébré dans l'église St Hugues, située au carrefour des RD 101 et 67. Sa position en entrée de ville ainsi que son contournement permettent de la mettre en valeur en temps qu'élément patrimonial de Châteauneuf.



➤ **Statue de la vierge Notre dame de Pitié**

Cette statue, que l'on peut observer de tous points du centre bourg, fut édifée au sommet du massif de Châtelard par Dante Donzelli. Depuis le sommet de cette dune elle surplombe le centre bourg et offre une perspective paysagère sur la vallée du Rhône.



➤ **Hameau troglodytique**

L'histoire de Châteauneuf sur Isère est intimement liée à celle de la molasse. A l'époque où l'activité économique de la commune était liée à l'extraction de cette roche (du 14^e au 17^e siècle), les maîtres carriers avaient creusé dans les coteaux du massif des Baumes des habitations troglodytiques. Aujourd'hui quelques maisons atypiques subsistent. Elles sont accessibles depuis le centre bourg, par un chemin piéton pittoresque situé dans le prolongement de la montée de Bel Air.



➤ Le hameau des Bayles

Le hameau des Bayles est un élément urbain et architectural atypique au sein de la trame urbaine de la commune de Châteauneuf. Si l'agencement des bâtiments à l'intérieur ainsi que leur appareillage sont typiques de la région, il tient son originalité architecturale par la présence de cheminées sarrazines perchées sur la toiture de cette ferme. A noter également au pied de cette habitation la présence d'un ancien lavoir.

Malgré l'extension récente de la nappe des secteurs pavillonnaires depuis le centre bourg, ce hameau anciennement isolé garde toute sa valeur architecturale et son caractère rural. Les lotissements limitrophes parviennent par leur organisation urbaine antagoniste à mettre en valeur cet élément architectural rare, témoin du patrimoine rural de Châteauneuf sur Isère.



Cheminées sarrazines et ancien lavoir

➤ La cité Vannelle

Outre les éléments architecturaux vernaculaires de la commune on recense également des formes urbaines plus récentes présentant des qualités architecturales et urbaines singulières représentatives des différentes phases de construction de la commune. A ce titre on peut mentionner la cité Vannelle à l'est du centre bourg en bordure de l'Isère et à proximité de l'usine hydroélectrique Vannelle. Cette cité ouvrière présente des caractéristiques architecturales et urbaines différentes des typologies locales plus anciennes.



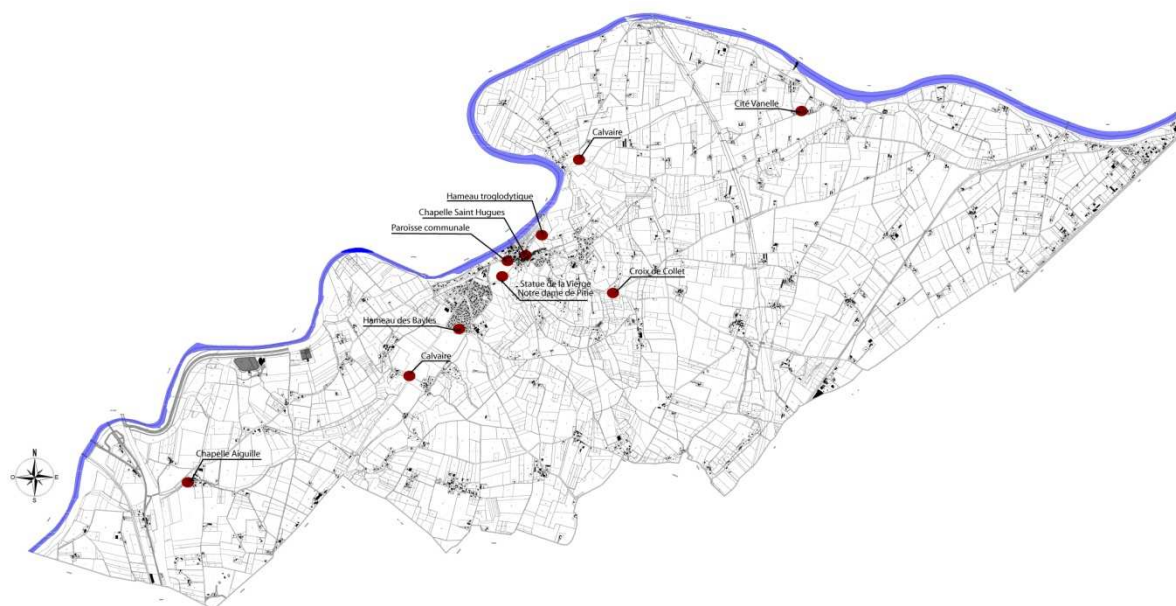
Alignement maisons ouvrières

➤ Calvaires

On compte également quelques calvaires localisés à la croisée des chemins (entrée du hameau des Robins sur RD67, Croix de collet sur RD101 et entrée du secteur des baumes depuis la RD196).



Croix de Collet



BATI REMARQUABLE

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Chateaufort-sur-Isère - Conception : Cité Projets Créations



Sources : IGN, Cadastre

Petit patrimoine

La notion de petit patrimoine est le plus souvent associée au patrimoine rural. Cette dénomination recouvre l'ensemble des constructions mettant en œuvre des techniques, des matériaux et des savoirs faire aujourd'hui disparus. Ces éléments de patrimoine urbain ou rural, voire détails d'architecture ne méritent pas à proprement parler d'une protection, mais nécessitent une attention particulière concernant leur préservation, leur mise en valeur et leur entretien, car ils participent le plus souvent à l'esprit d'un lieu et à l'identité de la commune.

➤ Les hameaux

La forme atypique des fermes de la région en fait un élément incontournable du patrimoine local. Implantées au sein des espaces agricoles, elles marquent le paysage par leurs formes allongées perpendiculaire aux voies, leur dissimulation dans le grand paysage à travers un boisement ou une frange et leurs appareillages en épis de galets. Ces regroupements compacts au sein des vastes étendues agricoles, sont des éléments remarquables du paysage (hameaux « les Robins », « Fouillouse », « Aiguille » etc.).



➤ Les murs de galets

Aux abords du centre bourg de Châteauneuf et des nombreux hameaux, certaines routes sont bordées de murs en épis de galets. Percés parfois d'ouvertures marquant l'entrée des propriétés, ils sont un élément remarquable du paysage bâti.



Mur hameau Aiguille

➤ Les habitations construites à fleur de coteaux

C'est au sein du centre bourg, alignées le long de la rue du Château que sont construites quelques maisons d'habitation encastrees dans la molasse du massif des Baumes. Par leur accroche à la roche en surplomb du centre bourg, elles offrent un panorama sur le village et la naissance du massif central.



Rue du château

➤ Les grottes de molasses

Les grottes de molasses encore présentes sur le territoire communal (valorisées ou non) sont les témoins d'une histoire humaine et économique vieille de près de 2000 ans. Ces cavités localisées sur les coteaux des massifs de Baumes et de Châtelard ont subi de nombreuses transformations à travers le temps.

lieux d'habitation d'origine Romaine,

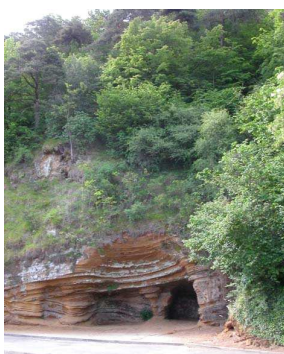
carrières d'extraction de la molasse au 16^e siècle,

champignonnières au 20^e siècle,

occupées par l'armée allemande durant la seconde guerre mondiale,

après une longue période d'abandon elles accueillent aujourd'hui pour une partie (10ha) les grands vins de la maison Jaboulet.

Pour l'histoire passée et celle à venir, ces grottes sont des éléments remarquables et les témoins de l'identité de la commune.



Grottes molassiques



Réhabilitation de grottes en caves « Jaboulet »

CONCLUSION

Un territoire communal concerné par la présence de nombreux sites archéologiques

Deux sites inscrits au recensement du patrimoine historique dont un en mauvais état et non mit en valeur

Un patrimoine bâti très important et bien conservé lié aux différentes époques d'urbanisation de la commune

médiévale : chapelle Saint Hugues, chapelle d'Aiguille, Calvaires, grottes etc.

contemporaine : cité Vannelle, aménagement des grottes en caves etc.

ENJEUX

Détecter, conserver ou valoriser les éléments du patrimoine archéologique

Valoriser le patrimoine inscrit, et le petit patrimoine.

Protéger et valoriser le patrimoine bâti

en faire des éléments repère au sein du parcours du tissu urbain

en faire des éléments identitaires de la commune

Caractéristiques générales du bâti

Implantation du bâti dans la trame urbaine

Les modes d'occupation du sol dépendent de deux facteurs :

- **La topographie du site** et les éléments naturels en présence
- L'usage des constructions

La commune présente autant de modes d'occupation du sol que de caractéristiques physiques (massif, bords de l'Isère, plaine etc.). Ces contraintes de relief ont imposé la constitution de 3 maillages distincts.

A la lecture du territoire, on recense trois modes d'occupation du sol :

- **Le centre bourg** accroché aux coteaux et ses extension récentes pavillonnaires le long de l'Isère
- **Les hameaux** implantés le long des axes
- **Les fermes** isolées en plaine

La rivière de l'Isère et les coteaux rocheux de Baumes et du Châtelard ont été le berceau de l'urbanisation de Châteauneuf sur Isère. L'emplacement de ce noyau primitif, aujourd'hui centre bourg, a été choisi pour ses avantages défensifs et fluviaux.

Cependant, le centre bourg étant très escarpé, les extensions récentes pavillonnaires se sont alors installées dans son prolongement le long de l'Isère.

Par ailleurs on retrouve de manière diffuse sur l'ensemble du territoire de nombreux hameaux et fermes témoins d'une activité agricole. Ces constructions sont implantées en plaine au milieu de vastes étendues agraires.

Volumétrie

De manière générale, la volumétrie des constructions est simple. Il s'agit souvent d'un corps de bâtiment sans décors, à la modénature simple et symétrique agrémentée parfois de génoises, de bandeaux de limite d'étages ou de chaînages d'angles. Les toitures sont à faible pente le plus souvent à deux pans. Les façades sont rythmées suivant 2 à 3 travées avec des baies régulières plus hautes que larges.

Cependant des caractéristiques propres aux différents modes d'occupation du sol demeurent :

- Dans le centre bourg la hauteur des toitures varie entre R+1 et R+3, les constructions sont étroites et en hauteur avec un faîtage parallèle aux voies.
- Les hameaux et fermes se différencient par la présence d'un corps de bâtiment en R+1 long et perpendiculaire aux axes.
- Les constructions plus contemporaines des pavillons ont une nappe de toiture homogène en RDC. Il s'agit généralement d'un volume simple d'un seul corps de bâti parallèle aux voies.



Centre bourg



Hameau de Brignon



Lotissement du Domaine

Colorimétrie

Espace construit

Que se soient les constructions du centre bourg ou les fermes, les teintes des façades, des volets et des toitures sont homogènes.

Les façades sont en pierre brutes ou épis de galets, parfois recouvertes d'enduits de couleur sable. Les volets sont souvent en bois blanc ou marron et les toits couleur ocre.

Seuls se distinguent les pavillons où les façades arborent en majorité une teinte blanche mais aussi parfois, notamment dans le lotissement du Domaine, des enduits aux couleurs provençales.



construction couleur sable



colorimétrie lotissements

1.1.1.1.7 Mobilier urbain

La colorimétrie et le design de l'éclairage public surprend par son pluralisme. On observe trois types de lampadaires aux couleurs toutes aussi différentes. Cette hétérogénéité du mobilier engendre alors la cohabitation de 3 types d'ambiances au sein d'un même site, le centre bourg. De plus une typologie sort du lot par sa teinte « violet vif » en marquant le paysage urbain.

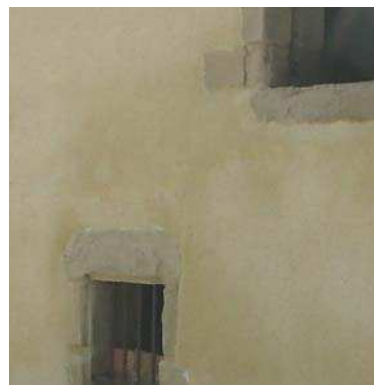
Une cohésion d'ensemble est à apporter afin de donner à Châteauneuf une identité propre et non morcelée.



Matériaux

Les constructions les plus anciennes utilisent l'appareillage en épis de galets ou en pierres de taille. Les volets sont en bois pleins, parfois se sont des persiennes. Les toitures en tuiles canal.

Les constructions plus récentes sont en maçonnerie avec enduits de couleur.



CONCLUSION

Un bâti contraint par sa topographie d'implantation

Un centre bourg dense et escarpé implanté sur les coteaux
Des fermes, hameaux et pavillons implantés en plaine

Deux organisations urbaines du bâti

Un bâti groupé (centre bourg et hameaux)
Un bâti isolé implanté de manière diffuse (fermes)

Des caractéristiques architectures et urbaines propre aux modes d'occupation du sol

Un bâti ancien (fermes, hameaux et centre ancien) en R+1 à R+3, dense, étroit, en épis de galets ou appareillage de pierre, à la colorimétrie sable ou gris
Un bâti contemporain (pavillons) en RDC, peu dense, un corps de bâtiment, en maçonnerie et aux couleurs provençales

Un bâti récent en rupture avec le bâti vernaculaire

Un mobilier urbain hétéroclite

ENJEUX

Eviter le mitage par regroupement et densification

Mettre en valeur les savoirs faire constructifs et les organisations urbaines du bâti ancien

Réinterpréter si possible l'organisation urbaine et l'architecture du bâti ancien

Intégrer le bâti en s'inspirant des matériaux et des volumétries préexistantes

Assurer une cohérence dans le choix du mobilier urbain

Colorimétries dans les mêmes teintes

Donner une identité forte à Châteauneuf par l'utilisation d'une seule ambiance

7. Le bilan du POS

La commune de Châteauneuf sur Isère s'est dotée d'un POS, approuvé par arrêté préfectoral en date du 08 octobre 1976. Le POS actuellement en vigueur a été révisé pour la dernière fois le 03 mai 2005, dernière révision simplifiée Janvier 2008.

Historique du POS /PLU : l'historique complet est présenté en annexe.

Les superficies suivantes des zones naturelles et urbaines sont :

- Zones urbaines : 179,6 ha
- Zones naturelles : 4 377,1 ha

L'analyse du zonage du POS fait ressortir les points suivants :

Pour l'habitat

➤ Pour les zones urbaines à destination d'habitat

Le POS distingue les zones UB (centre-bourg et proximité) évaluées à 9,5 ha et les zones UC (urbanisation en dehors du centre-bourg) à 48,7 ha.

➤ Pour les zones d'urbanisation future destinées à l'habitat

La commune possède une unique zone d'urbanisation future dite « opérationnelle » (zone « NAa » / 5,7 ha) qui est aujourd'hui urbanisée en totalité (lotissement des Bayles / 51 logements).

A contrario, la commune possède dans son POS une superficie très importante de zones d'urbanisation future dites « strictes ». Ces zones « NA » non indicées sont évaluées dans le POS à 48,3 ha. Cependant, l'analyse du plan de zonage du POS révisé de 1997 présente un total de 63,3 ha de zones NA.

Sur ces zones, certaines constructions existaient au préalable, et le potentiel urbanisable avait été évalué à 480 logements.

Pour l'activité

➤ Pour les zones urbaines à destination d'activités

Le POS identifie deux zones d'activités : le secteur d'activités de Nogat, classée en Ui (2,1 ha), et le secteur de Beauregard..

➤ Pour les zones d'urbanisation future destinées à l'activité, il convient de distinguer

Les zone d'urbanisation future dite « opérationnelle » (zone « NAai » / 7,5 ha)

Les zones d'urbanisation future dites « strictes » (zone « NAi » / 120 ha) localisées sur trois secteurs de la commune : dans le prolongement de la zone d'activités de Beauregard ,dans le prolongement de la ZAC de la Correspondance (64 ha) et enfin au sud du centre bourg (8 ha).

➤ Les zones d'activités développées dans le cadre de la ZAC de la Correspondance

Le périmètre de la ZAC sur la commune de Châteauneuf porte sur environ 30 ha. La ZAC distingue deux secteurs : S1 (activités et services) et S2 (activités et services liés à la gare TGV).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le zonage du plan d'aménagement de zone de la ZAC (ainsi que le règlement) seront intégrés au PLU, conformément aux dispositions législatives (loi SRU).

➤ L'activité touristique

On note l'importance de l'activité touristique sur le territoire puisque les zones UI au POS représentent environ 30 h

Pour les espaces agricoles

Avec 3 850 ha, les espaces agricoles (NC au POS) sont très importants sur la commune. Dans le cadre du zonage PLU, il conviendra de conduire une réflexion pour zoner en espaces agricole les secteurs où l'agriculture est structurée (à titre d'exemple, les jardins familiaux le long de l'Isère pourront par exemple être zonés en espaces naturels).

Pour les espaces naturels

Les espaces naturels sont peu nombreux sur la commune puisqu'on recense environ 324 ha de zones naturelles (ND au POS).

3^{EME} PARTIE : EXPOSE DES CHOIX D'AMENAGEMENT

8. LES ENJEUX, ET LES ORIENTATIONS DU PLU

8.1 Les enjeux et les attentes de la commune

Les objectifs affichés par la municipalité lors de la délibération prescrivant la révision de son Plan d'Occupation du Sol (POS) sont les suivants :

Socio démographie

Assurer la croissance de la population à un rythme maîtrisé en favorisant la mixité sociale
Assurer une meilleure diversité des formes et du statut d'occupation de l'habitat

Economie

Conforter l'attractivité et la vitalité économique du centre bourg
Assurer un développement cohérent des activités économiques dans des zones prévues à cet effet dans le respect de l'espace agricole
Conforter les activités touristiques existantes et accompagner les potentialités de la commune
Préserver les espaces agricoles ayant un bon potentiel agronomique tout en assurant la reconversion de l'agriculture

Equipements et services

Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services

Environnement et paysage

Préserver et valoriser les milieux naturels remarquables mais aussi ceux qui composent la qualité environnementale de la commune (ZNIEFF de type I, zone Natura 2000, corridors écologiques, boisements rivulaires etc.)
Assurer un développement urbain attentif aux périmètres de protection identifiés dans le Plan de Prévention des Risques approuvé le 17 septembre 2002
Privilégier un développement urbain maîtrisé et qualitatif en cohérence avec le paysage communal

Tissu urbain

Affirmer un maillage viaire lisible et cohérent tant à l'échelle du quartier qu'à celle du territoire communal
Développer les modes de circulation doux
Valoriser les espaces publics par des aménagements urbains et paysagers appropriés
Mettre en valeur le patrimoine historique architectural et paysager
Privilégier la densification et le regroupement au mitage du territoire agricole
Développement urbain en cohérence avec les savoirs faire constructifs et les organisations urbaines du territoire communal
Privilégier les extensions urbaines autour du centre bourg
Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural des fermes et hameaux
Conforter les hameaux existants

8.2 Du POS au PLU : justifications des choix

La révision de l'ancien POS en PLU est rendue nécessaire afin d'organiser de manière globale, cohérente et pérenne l'aménagement du territoire de la commune. L'élaboration d'un PLU sur la commune doit permettre :

- d'apporter d'avantage de mixité urbaine et sociale sur l'ensemble du territoire ;
- de renforcer la centralité du centre bourg ;
- de maîtriser le développement des secteurs stratégiques tout en protégeant le patrimoine naturel et le territoire agricole ;
- de prendre en compte les espaces à protéger et à préserver dans un souci de continuité écologique ;
- d'améliorer le cadre de vie.

Les thèmes suivants ont été intégrés dans les dispositions retenues pour le PLU :

La mixité et diversité urbaine et sociale

Différentes zones urbaines à dominante d'habitat permettent aussi l'accueil d'activités compatibles avec la présence de populations. Diverses fonctions : commerciale, services, habitat sont confortées et développées au sein du bourg. La mixité urbaine est complétée par l'instauration d'un pourcentage dédié à la réalisation de logements locatifs aidés, dans certain quartiers à proximité du centre bourg, afin de profiter des équipements présents.

Le renforcement de la centralité du centre bourg

Outre le renforcement des fonctions citées ci-dessus, le PLU permet la création d'une zone d'activité artisanale de proximité au niveau de l'entrée du village depuis la RD 867 ;

La promotion des déplacements doux

Création de cheminements piétons entre le centre bourg et les extensions urbaines, et entre les extensions urbaines.

La maîtrise du développement urbain : limites et qualité de l'urbanisation des secteurs stratégiques

Certaines zones NA du POS ont été soit maintenues en zones à urbaniser, soit supprimées, soit confirmées en zone urbaines lorsque les constructions existantes et la présence des réseaux le permettaient. Le choix a été fait au regard de l'analyse prospective en matière d'accueil de nouvelles populations, de la présence des risques naturels et technologiques identifiées dans les différents rapports gouvernementaux de type PPR et PSS et de la protection de secteurs naturels remarquables (zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1, boisements etc.).

Certaines zones, initialement classées en zone urbaines ont été classées en zone à urbaniser en l'absence de réseaux et afin de pouvoir maîtriser leur développement.

La zone du futur complexe sportif de Brignon a été prise en compte afin de maîtriser le développement de ce secteur en lien avec les habitations par le biais d'une orientation d'aménagement

Les terrains de football actuellement situés à l'est du village, le long de la RD 101 sont classés constructibles afin de permettre l'accueil d'un programme d'habitat de type petit collectif. L'ensemble de ce secteur, élargi aux quartiers des Ayes, Réalières, Beauvache, Michaud, reçoit une grande partie du développement urbain dédié à l'habitat, en cohérence avec la présence des infrastructures réseaux, et assortis d'une volonté de maîtrise de l'urbanisation par le biais des orientations d'aménagement.

La création d'une zone constructible au quartier de la Vanelle est motivée par le souhait d'apporter d'avantage de mixité urbaine et sociale au sein d'un quartier dont la réputation est à valoriser, de conforter la pérennité de l'école primaire de Bonlieu pour laquelle un car de ramassage scolaire vient chercher les enfants jusqu'au quartier en question. La présence des réseaux, et d'un système d'épuration collectif propre au quartier, justifie par

ailleurs ce choix d'une urbanisation. Celle-ci est mesurée, dense en partie, et encadrée par l'existence au PLU d'une orientation d'aménagement sur ce secteur.

Les dispositions du PLU permettent le développement des 2 grands secteurs d'activité de Beauregard et du parc d'activité de la Correspondance, avec intégration de la ZAC, dans le règlement pour cette dernière. Des orientations d'aménagement permettent d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs. De même, le PLU consacre l'activité touristique existante, et permet son développement futur, du secteur des Aiguilles, tout en le limitant et le maîtrisant par l'instauration de zones d'urbanisation future.

La préservation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, la protection des paysages

La zone naturelle a été complétée par le classement des corridors écologiques et boisements remarquables à conserver ainsi que les ripisylves de l'Isère.

La surface des EBC a augmenté (186 ha au PLU, contre 160 ha actuels) par l'ajout de boisements et haies remarquables qui viennent délimiter les différentes entités paysagères du territoire communal.

Les mesures de protection des paysages tiennent aussi dans la création de zones agricoles protégée ou toute construction, y compris agricole, est soit interdite, soit strictement encadrée.

La définition des zones urbaines et à urbaniser a été réalisée dans le respect des espaces naturels à préserver, et en cohérence avec les infrastructures réseaux (eau, assainissement) existantes ou à créer.

Amélioration du cadre de vie

Le PLU permet, encadre et promeut la création et la réalisation d'équipements à la population, de chemins doux, etc...qui sont une réelle contribution à la qualité de vie.

8.3. Les orientations du PLU : le PADD, et les Orientations d'aménagement

8.3.1. Les principes fondateurs du PADD

Le PADD présenté en pièce 2 du PLU exprime le projet communal selon cinq grandes orientations générales

Orientation générale N°1 : la maîtrise de la démographie La population communale augmente à un rythme soutenu. L'objectif est de maîtriser cette croissance démographique en proposant de nouveaux produits logements que se soit en terme de forme, de densité ou de mode d'occupation et une bonne armature d'équipements et de services.

Orientation générale N°2 : la maîtrise et l'organisation du développement urbain et de l'habitat

L'objectif est ici de maîtriser les extensions urbaines programmées à l'échelle du projet de PLU. La commune souhaite limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Cela passe par la densification du centre bourg et la pérennisation des structures urbaines actuelles des hameaux et fermes isolées.

Il s'agit donc d'associer le développement urbain à la revalorisation possible du bâti existant (renouvellement du centre bourg, fermes, hameaux) ainsi qu'à la densification du centre bourg.

Orientation générale n°3 : le confortement du centre bourg comme lieu de centralité Le centre bourg apparaît comme le pôle de centralité administrative et commerciale de la commune. L'objectif est ici de mettre en valeur sa centralité par le biais d'un développement urbain maîtrisé (réhabilitation, densification, requalification), de la

création de liaisons piétonnes avec les extensions urbaines et de la valorisation des espaces publics qui jalonnent le centre bourg.

Orientation générale n°4 : le développement économique l'économie

La commune de Châteauneuf sur Isère se situe au cœur d'un territoire fortement attractif en terme d'économie. Cette vitalité économique s'exprime à travers deux échelles de territoire : le centre bourg et les zones d'activités. Il s'agit donc, à travers le projet de PLU, de permettre le développement conjoint de l'attractivité économique de ces deux entités.

La vitalité économique passe également par une dynamisation touristique qui s'appuie sur le patrimoine paysager et architectural de la commune.

Le développement économique du territoire ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole qui doit être intégrée à toutes les échelles de réflexion.

Orientaton n°5 : la protection et la mise en valeur de l'environnement et du paysage

L'identité paysagère du territoire communal est marquée par la présence de l'Isère et de sa ripisylve, des coteaux boisés, deux collines molassiques au niveau du centre bourg, un milieu naturel et un patrimoine bâti remarquable. Le projet de PLU doit permettre d'affirmer et de préserver l'identité paysagère et naturelle de la commune.

Ces grandes orientations sont transcrites dans les orientations d'aménagement, et le règlement : documents graphiques et règlement écrit.

8.3.2. Les orientations d'aménagement (pièce n°3)

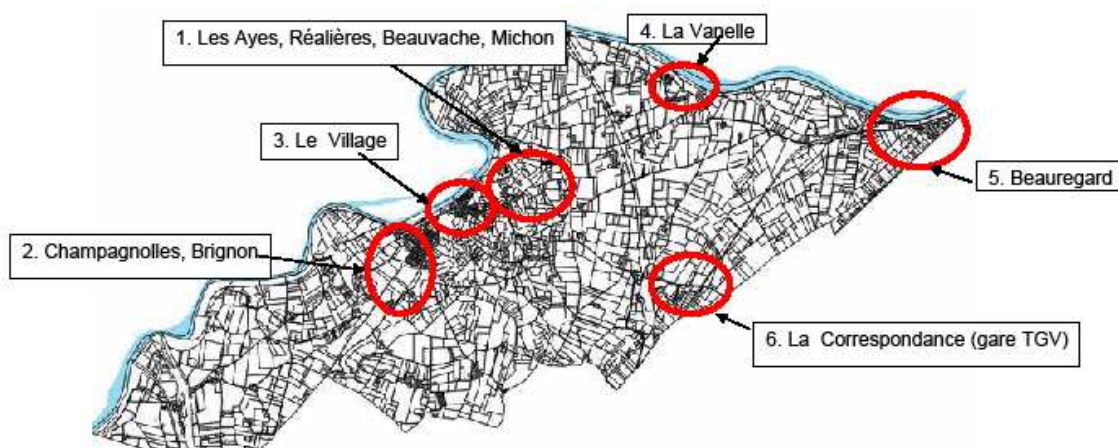
Les orientations d'aménagement s'attachent à cadrer le devenir de zones actuellement peu ou pas urbanisées, ou bien les zones en pleine restructuration, afin d'en garantir une gestion économe et cohérente avec l'ensemble du territoire communal.

Les orientations d'aménagement permettent de prendre en compte les spécificités de chaque secteur et de donner les prescriptions en conséquence, en terme de typologie d'habitat, de trame paysagère, de principes de voirie, d'accès, etc. Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement devront être respectés en terme de compatibilité, cela signifie que les opérations devront respecter l'esprit sans pour autant les suivre à la lettre.

Plusieurs secteurs ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement.). Pour l'ensemble des orientations d'aménagement les principes sont déclinés par les conditions d'accès et de desserte de la zone, l'insertion paysagère et la typologie du bâti.

Les orientations d'aménagement concernent 6 secteurs de la commune :

- 2 secteurs à vocation principale d'habitat : l'ensemble Les Ayes, Les Réalières, Beauvache, Michaud : en frange Nord Est du village, et le quartier de La Vanelle, excentré à l'Est de la commune
- 2 secteurs à vocation mixte : Champagnolles - Brignon : en bordure Sud Ouest des extensions urbaines du village, et le Village lui même.
- 2 secteurs à vocation principale d'activité économique : Beaugard à l'Est, et La Correspondance, secteur gare TGV , au Sud Est.



8.3.3 Bilan du nombre de logements attendus

Site	Nombre de logements					
	Court terme		Long terme		Total	
	mini	maxi	mini	maxi	mini	maxi
Densification dans le centre bourg						
Renouvellement			10	15	10	15
Haut rue des Croses			20	30	20	30
Eglise	15	20			15	20
Isère/Port	20	25	20	25	40	50
Total	35	45	50	70	85	115
Extensions urbaines en continuité du centre bourg						
Les Ayes			70	80	70	80
Réalières	17	17			17	17
Beauvache	70	75			70	75
Michaud	10	15	15	15	25	30
T,de foot'	25	30			25	30
Brignon	30	35			30	35
Total	152	172	85	95	237	267
Autres secteurs urbains						
Beauregard	15	15	25	25	40	40
La Vanelle	50	55	0	0	50	55
Total	65	70	25	25	90	95
Bâti épars						
Réhabilitation du bâti en zone agricole : bâti identifié						
	5	5	14	19	19	24
Constructions 'en dent creuses' dans les hameau : zone U assainissement						

autonome						
	5	5	14	14	19	19
Total	10	10	28	33	38	43
Total	262	297	188	223	450	520

9 TRADUCTION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS : LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES (PIECE N° 4)

9. 1 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan Local d'Urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme et se substituent aux articles R. 111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public définies par les articles suivants qui continuent à s'appliquer :

- **Article R 111.2 du Code de l'Urbanisme: salubrité et sécurité publique**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R 111.4 du Code de l'Urbanisme : sites archéologiques**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R 111.15 du Code de l'Urbanisme : protection de l'environnement**
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme : respect du caractère des lieux.**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutefois les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du présent code.

Reste applicable l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire lorsque le délai de réalisation des travaux d'extension des réseaux ne peut être précisé, ainsi que les dispositions d'ordre public de l'article L. 421-3 du même Code.

Conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des constructions existantes ainsi qu'aux changements de destination avec ou sans travaux, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au P.L.U., conformément aux dispositions des articles L.126.1, R. 126.1, R. 126.2 et R.126.3 du Code de l'Urbanisme.
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures sont exceptionnelles et ne concernent que les dispositions applicables aux articles 3 à 13 du règlement de zone.

BATIMENTS SINISTRES

L'article L111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique sur le territoire communal aucune disposition contraire n'a été adoptée.

Article L111-3 du Code de l'Urbanisme : *"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».*

9. 2 Définition et description des zones du PLU

Les dispositions générales du règlement

Les secteurs exposés aux risques naturels et technologiques

Sur l'ensemble du plan de zonage, sont identifiés par des tramages spécifiques les secteurs comportant des risques naturels et / ou technologiques dans lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques. Dans ces secteurs, la protection contre l'existence de ces risques s'impose à la réglementation des zones concernées par le risque.

Les secteurs présentant des risques naturels sont réglementés par l'article 3 des dispositions générales, les secteurs présentant des risques technologiques sont réglementés par l'article 4 des dispositions générales.

Risques naturels

Le territoire communal est soumis à 3 types de risques naturels différents, identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 17 septembre 2002 :

- débordement, érosion de l'Isère et débordement des ravins
- mouvement de terrain
- effondrement de carrières souterraines

Le Plan des Surfaces Submersibles (PPS) approuvé par décret du 27 août 1981 identifie 2 autres types de risques naturels :

- Inondation du Rhône au niveau de la confluence avec l'Isère
- Inondation de l'Isère

	RISQUES NATURELS						
	RISQUES P.P.R.N.					RISQUES P.S.S.	
	Débordement Erosion		Mouvement de terrain		Effondrement carrières souterraines	Inondation du Rhône / confluence avec l'Isère	Inondation de l'Isère
	Risque fort « Y »	Risque moyen « C »	Risque fort « X »	Risque moyen « B »	Risque moyen « A »	Risque moyen « D »	Risque « I »
Zones impactées par secteur à risques naturels	UB 1AUoHB N, Nj, Ns	UA AUH Ns	UA UBc AUH N, Ns	UB UEa 1AUoH N, Ns	UA UB, UBa AUH 1AUoH A N, Ns	 A N, Ns	 A N, Ns
Dispositions	Toute construction nouvelle est interdite à l'exception de certaines constructions à usage de sport et de loisirs (sous conditions).	Constructible sous conditions notamment par rapport à la hauteur d'eau (0,50 m)	Toute construction nouvelle est interdite.	Constructible sous conditions (étude géotechnique) Construction ou installation implantée à 5 m au moins du bord des falaises ou de la rupture de pente	Constructible sous conditions (étude géotechnique) Construction ou installation implantée à 5 m au moins du bord de l'aplomb des galeries	Toute construction nouvelle est interdite.	Toute construction nouvelle est interdite.

Risques technologiques

Le territoire communal est soumis également à trois grands types de risques technologiques ayant pour effet d'instaurer des zones de dangers autour de ces installations sur la base de l'arrêté du 4 août 2006 portant règle-

ment de la sécurité des canalisations de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques de manière à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages :

Seules les zones de dangers graves et très graves qui font l'objet de prescriptions réglementaires particulières sont reportées sur les documents graphiques du règlement .

Risques liés à des canalisations de transport de matières dangereuses :

- Canalisation de GAZ Fos Tersanne (diam 600) entraînant une zone de danger très graves **DTG** (effets létaux significatifs), une zone de danger grave **DG** (premiers effets létaux significatifs) et une zone de dangers significatifs (effets irréversibles) de part et d'autre de l'axe de la canalisation sur une profondeur de 185 m pour la zone **DTG**, 250 m pour la zone **DG** de danger grave, et 310 m pour la zone de dangers significatifs.
- Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR) entraînant une zone de danger très graves **DTG** (effets létaux significatifs), une zone de danger grave **DG** (premiers effets létaux significatifs) de part et d'autre de l'axe de la canalisation sur une profondeur de 210 m pour la zone de danger très grave **DTG** et de 310 m pour la zone **DG** de danger grave
- Pipeline Sud Européen (PLSE) très graves **DTG** (effets létaux significatifs), une zone de danger grave **DG** (premiers effets létaux significatifs) de part et d'autre de l'axe de la canalisation sur une profondeur de 185 m pour la zone de danger très grave **DTG** et de 230 m pour la zone **DG** de danger grave
-
- Oléoduc de Défense Commune (ODC) entraînant une zone de danger très grave **DTG** et grave **DG** de part et d'autre de l'axe de la canalisation sur une même profondeur de 166m pour ces deux zones de dangers;
-
- Risques liés à la présence de silos de stockage de céréales :
- Délimitation d'une zone danger « S » par rapport à des risques d'explosion autour des silos de la Coopérative Agricole Drômoise de Céréales sur le secteur « Gare », les silos 1 à 5 étant situés sur Châteauneuf, le silo N°6, étant situé sur Alixan, mais impactant de par sa zone de danger le territoire de Châteauneuf.
- Risques liés à une éventuelle rupture de barrage sur l'Isère en amont de Châteauneuf :

Le plan de zonage fait apparaître à titre d'information, une trame faisant référence au périmètre concerné par la présence d'un risque technologique de type rupture de barrage. En l'état actuel des connaissances, aucune disposition particulière n'est applicable. En l'absence de leur prise en compte par le pétitionnaire, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'Urbanisme.

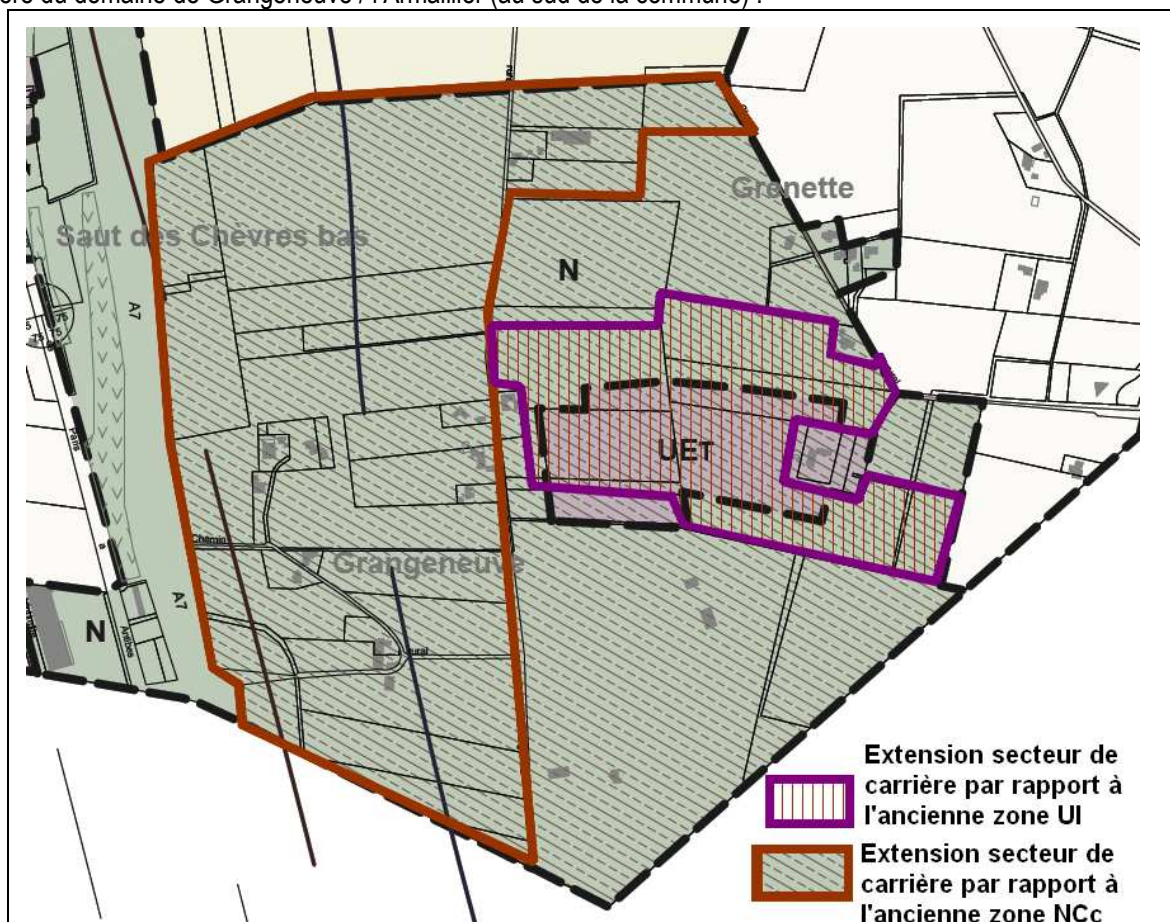
	RISQUES TECHNOLOGIQUES			
	ZONES DE DANGER CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES			RISQUES RUPTURE DE BARRAGE
	Canalisations SPMR, PLSE, GAZ Fos- Tersanne, Oléoduc		Silos	Trame spécifique
	Zone de danger très grave DTG Effets létaux significatifs	Zone de danger grave DG Premiers effets létaux	Trame «S»	
Zones impactées par secteur à risques naturels	UB UHa, UHb ULs AUE 1AUoE A, AP		UEc AUc	UHc UL AUL 1AUoHB

	N, Ns			A, AP N, Ns
Dispositions	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> . construction ou extension d'immeubles de grande hauteur, . construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes . densification de l'urbanisation à éviter 	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> . construction ou extension d'immeubles de grande hauteur, . construction ou extension d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie 	<p>Sont interdites</p> <p>construction ou installation augmentant la présence humaine (notamment habitation et établissement recevant du public)</p>	A titre informatif

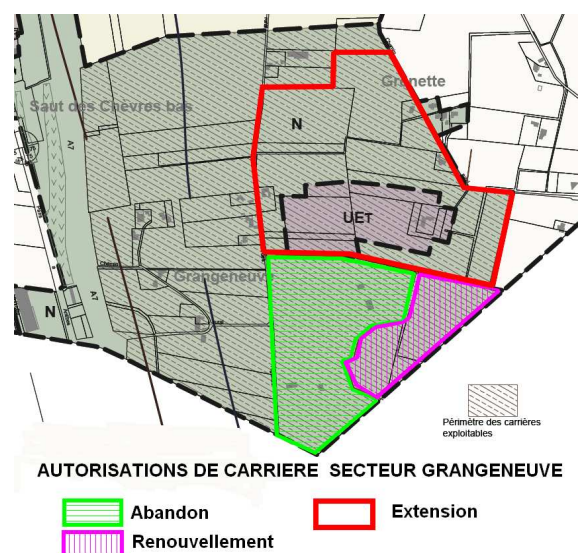
Les secteurs de mise en valeur des ressources du sous-sol : Secteurs de carrière

Sur l'ensemble du plan de zonage, sont identifiés par un tramage spécifique les périmètres des deux zones de carrières exploitables et exploitées :

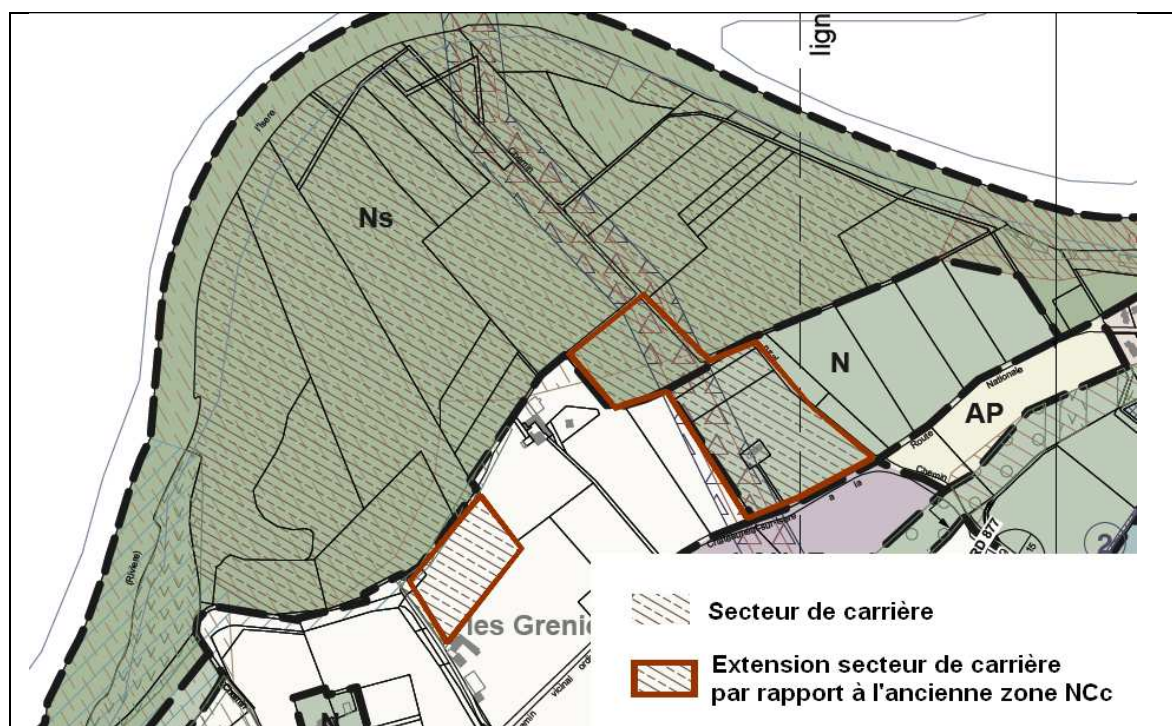
Carrière du domaine de Grangeneuve / l'Armaillier (au sud de la commune) :



L'aménagement d'une liaison Est-ouest qui est en projet au sud sur Bourg Lès Valence (entre la RD 67 et la RN7) permettra de canaliser une partie de la circulation liées aux carrières, plus au sud.



Carrière des Lilas (à l'ouest du centre bourg) en bordure de l'Isère :



En bordure de l'Isère, les carrières déjà autorisées sur l'ensemble de l'ancienne zone NCc arrivent en fin d'exploitation. Des extensions de ce secteur de carrières, qui restent limitées, ont été définies dans le cadre de la

révision du P.L.U. sur le secteur des Lilas. Une partie de l'ancienne zone de carrière NCc qui accueille les bassins du lagunage communal est reclassée en zone Naturelle.

Les secteurs de carrières sont réglementés par l'article 6 des dispositions générales, qui autorise dans ces secteurs :

- Les carrières
- les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement liés à l'extraction et au traitement des matériaux

Dans ces secteurs, pour limiter l'impact visuel et les nuisances (poussières), la hauteur des constructions à caractère technique est limitée (25 mètres à partir du niveau mesuré en fond de carrière, sans dépasser 6 m au dessus de la cote du terrain naturel le plus proche) et des plantations sont imposées sur une bande d'une largeur d'au moins 5 mètres en limite intérieure de chaque secteur de carrière.

Cette hauteur de 6 mètres ne s'applique pas au secteur de carrière du quartier de Lilas où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de 15 mètres au dessus de la cote du terrain naturel le plus proche.

Les éléments de paysages identifiés et les immeubles repérés au titre de l'article L123.1. 5-7^e du code de l'Urbanisme

L'analyse du tissu urbain communal avait permis de mettre en lumière un patrimoine architectural et paysager de qualité fortement identitaire et bien conservé de la commune de Châteauneuf sur Isère,

De façon isolée ou associée, ces éléments produisent des ambiances, des images ou des paysages pittoresques, intimistes ou panoramiques. Ils sont caractéristiques du patrimoine naturel, historique ou culturel de la commune de Châteauneuf sur Isère.

La préservation, l'entretien et la valorisation de ces éléments caractéristiques du paysage est un principe fondamental du projet de développement de la commune.

Il s'agit de bâtiments ou ensemble bâti homogène dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation, ainsi que d'éléments du paysage dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, petit patrimoine).

L'objectif de protection et de mise en valeur de ce patrimoine se traduit notamment par la prise en compte de ces différents éléments remarquables identifiés en tant qu'éléments de paysage, ou en tant qu'éléments construits, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier au titre de l'article L123.1- 5 .7^e du code de l'Urbanisme.

Ainsi les documents graphiques du règlement identifient par des étoiles ou des points de couleur un certain nombre d'éléments naturels ou construits, ponctuels, et par une trame particulière (espaces boisés en éléments de paysage, secteur d'anciennes carrières de molasse) des espaces plus vastes, dont la sensibilité et la valeur ont été reconnues.

L'identification de ces éléments remarquables fut établie suivant différents critères :

Exemplarité de la construction pour des motifs architecturaux et caractère historique de la construction,

Rareté et symbole représenté par la construction, ou le « végétal »

Répercussion positive sur le paysage communal de l'élément remarquable, qu'il soit végétal ou bâti.

(voir liste illustrée des éléments remarquables chapitre 3)

Ce classement a des effets notables :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L123.1- 5 .7^e du code de l'urbanisme est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

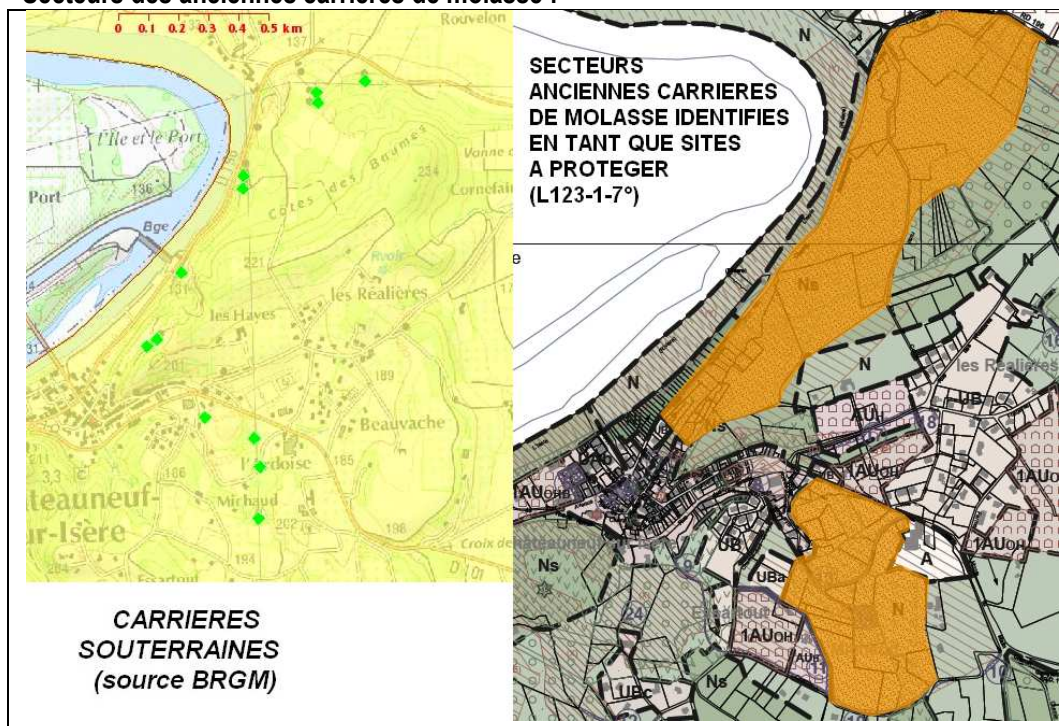
Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme au titre de l'article L123.1- 5 .7^e du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

⇒ **Des prescriptions particulières sont définies de manière à assurer leur protection :**

Éléments construits :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Respect de l'unité architecturale de ces éléments bâtis pour tous travaux sur ces constructions. Recours à des matériaux et à des techniques ne dénaturant pas l'aspect de l'élément ou de l'édifice.

Secteurs des anciennes carrières de molasse :



Le comblement des anciennes carrières de molasse est interdit sauf en cas de nécessité technique visant à assurer la stabilité du sous-sol pour des raisons de sécurité. Rejet d'eaux pluviales interdit dans ces anciennes carrières.

Éléments de paysages : haies, boisements, espaces boisés ou à caractère naturel spécifiques, arbres isolés, sites naturels particuliers...

Maintien des arbres isolés, des alignements d'arbres, du caractère boisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Pour les boisements concernés par cette protection qui soumet à déclaration préalable toute modification des lieux, une autorisation de défrichement au titre du L .311-1 du code Forestier est nécessaire.

Les dispositions applicables aux zones du PLU

LES ZONES URBAINES

La zone U correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Le territoire est délimité en cinq types de zones urbaines délimitées sur les documents graphiques. Elles se distinguent selon leur vocation, leur densité, la hauteur autorisée etc.

Zone UA

La zone UA délimite le secteur du centre ancien. Les règles du PLU y ont pour objet de préserver le caractère à la fois urbain et traditionnel, à forte valeur historique et paysagère, tout en permettant une pluralité des fonctions et notamment le maintien de la fonction commerciale.

Afin de conforter le centre bourg comme pôle de centralité, le règlement de la zone favorise la mixité des fonctions à travers l'autorisation des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des équipements d'animation culturelle ...

A noter que pour conserver l'attractivité économique du centre bourg le choix fut fait à travers l'article UA2 d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeuble pour des destinations autres que les commerces, l'artisanat d'art et les services, le long de l'avenue de Valence (RD67).

Par ailleurs, les potentialités en espaces de stationnement étant limitées dans le centre ville, le changement de destination des garages existants pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services, est interdite de manière à éviter notamment la transformation de ces garages en logements.

Le centre bourg, à travers l'implantation et la densité de son urbanisation traduit l'identité médiévale de la commune. C'est pourquoi, le règlement s'attache à conserver et conforter ces caractéristiques, notamment à travers l'absence de COS, ce qui permet de densifier, et au travers des dispositions des articles 6 et 7 qui imposent d'une manière générale l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement des voies et espace public (sauf dans le secteur UAb où les constructions peuvent s'implanter selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public en raison des caractéristiques différentes du tissu urbain par rapport au centre historique) .

Les caractéristiques architecturales sont également conservées par l'instauration de règles de hauteurs identiques à celles des constructions traditionnelles, une règle de hauteur mesurée à l'égout de toiture et non au faîtage afin d'obtenir des hauteurs de façades sensiblement identiques et enfin une réglementation de l'aspect extérieur des constructions (article UA11) respectueuse de l'architecture du centre bourg.

La zone UA comporte un secteur UAb qui délimite le secteur du centre bourg situé le long des berges de l'Isère présentant une typologie différente de celle du centre ancien pour lequel des règles de hauteur spécifiques sont prévues (secteur en contrebas). Cette règle de hauteur permet l'aménagement de constructions de plus grande hauteur (12 mètres à l'égout au lieu de 9m) tout en ayant un lissage de l'épannelage des bâtiments entre cette partie basse et la zone UA située à l'est de la route de Valence (RD67).

La zone UA est partiellement couverte par une **servitude dénommée « Périmètre de projet : Secteur des Crozes »** repéré sur le document graphique en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme. Le périmètre de projet a pour effet de créer une servitude d'une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU. Dans ce périmètre, toute construction ou installation nouvelle d'une superficie hors œuvre brute supérieure à 10 m² est interdite ; seules l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisées, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 10 m² de S.H.O.N. pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et à 20 m² de S.H.O.N. pour les autres constructions.

Dans le cadre de la révision, la réflexion engagée pour un projet d'aménagement et de constructions à réaliser sur le quartier des Crozes (Secteur situé entre la rue de La Combe, le lotissement Les Terrasses, la rue des Crozes et la rue des Remparts, et incluant notamment la Place des Pierres et la surface commerciale de produits pour l'agriculture) n'est pas suffisamment aboutie, pour pouvoir être traduite de façon opérationnelle dans le P.L.U. La commune veut se donner les moyens de prolonger la réflexion sur ce secteur à enjeux de l'entrée Est du centre bourg. C'est pourquoi ne sont autorisés que les travaux portant sur les constructions existantes, et ceci de façon limitée de manière à ne pas remettre en cause l'aménagement futur de ce secteur.

Zone UB

La zone UB correspond à des espaces urbanisés ou partiellement urbanisés et équipés constituant des secteurs d'extensions urbaines du bourg, ou bien des quartiers ou hameaux à dominante d'habitat à caractère contemporain (généralement de l'habitat pavillonnaire) .

La zone UB comprend :

Les extensions de l'agglomération de part et d'autre du centre bourg : quartiers pavillonnaires de l'entrée sud-ouest le long de la rue de Valence, et de l'entrée Est quartier Beauvache et Réalières le long de la RD 101, lotissements au sud sur les coteaux de la Montée du Deveys ;

Les quartiers d'habitat résidentiel de la terrasse de Brignon raccordés à l'assainissement collectif

Les scités EDF de la Vanelle.

Le secteur d'habitat pavillonnaire (lotissement Cassiopée) entre RD 2532N et RD 196 à Beauregard,

La zone UB est destinée à accueillir de l'habitat, mais aussi des fonctions d'accompagnement (services, équipements, bureaux...). Pour cela, le règlement de la zone à travers son article UB2 prévoit l'autorisation des constructions à destination d'activité de bureaux à condition que les bureaux soient intégrés dans le volume des constructions d'habitation.

Les nouvelles fonctions commerciales et artisanales ne sont pas autorisées dans un souci de compatibilité avec la présence de l'habitat et de non concurrence avec le centre bourg dont la centralité est renforcée, mais l'extension des activités commerciales et artisanales existantes est toutefois autorisée.

La zone UB comporte :

Le secteur UBa correspondant au coteau d'Essartout en grande partie boisé et où la densité des constructions est limitée pour maintenir le caractère boisé du site. Il s'agit à travers l'instauration d'un COS à 0.10 et d'une emprise au sol limitée à 20 % de la superficie du terrain support de la construction de limiter le nombre de nouvelles constructions sur ce quartier.

Le secteur UBc correspondant à un quartier d'habitat pavillonnaire au **quartier de Côte Belle** où la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les règles applicables à la zone UB visent à maintenir son caractère majoritairement résidentiel. D'une manière générale, implantation des constructions en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'espace public, implantation sur limites séparatives ou en recul, hauteur maximum des constructions limitée à 6 m à l'égout du toit,...

Enfin le règlement de cette zone ne prévoit pas de COS en dehors du secteur UBa afin d'inciter à la densification.

Zone UE

La zone UE délimite les secteurs à dominante d'activités économiques, existantes ou en développement. Elle s'étend surtout sur le quartier de Beauregard avec plusieurs espaces d'activités économiques mais aussi à Nogat (zone artisanale déjà ancienne en bordure du coteau le long la RD 143) et à Grangeneuve sur des espaces ayant été exploités en carrière, et où s'est déjà implanté ce type d'activités.

La zone UE comporte quatre secteurs :

- **Un secteur UEa correspondant à la zone d'activités de Nogat** à vocation dominante de services et d'artisanat, et qui en raison de sa situation « impactante » en coteau comporte des dispositions spécifiques notamment en matière de hauteur des constructions (hauteur limitée à 10 m au sommet du bâtiment en UEa au lieu de 16 m dans le reste de la zone et les autres secteurs) ;
- **Un secteur UEb à Beauregard situé en façade de la RD 2532N** faisant notamment l'objet de règles d'implantation spécifiques par rapport à cette voie.

- **Un secteur UEc :**

- **au lieu-dit La Lune à Beauregard**, où il existe une entité bâti comportant des bâtiments d'activités à usage commercial et d'entrepôt. Ce secteur situé sur le coteau en bordure de l'Isère est desservi par une voie aux caractéristiques limitées et ne pouvant supporter un trafic important. Par ailleurs, ce secteur se situe dans un environnement boisé côté Isère et dans un espace « sensible » de par son caractère naturel et son intérêt paysager. L'urbanisation sera confortée mais non étendue sur ce quartier, aussi n'est autorisé dans le secteur UEc que l'extension des constructions à usage d'activités déjà implantées sur ce secteur.
- **au lieu-dit La Gare, à proximité du site de la gare TGV**, ce secteur est déjà occupé en quasi-totalité par des activités et notamment des silos (zone de danger autour de ces installations). A long terme cet espace pourrait être affecté à l'extension du Parc d'activités de valence TGV, ne sont autorisés que l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existant à la date d'approbation du PLU.

- **Le secteur UET** destiné à recevoir des activités économiques complémentaires à l'exploitation de carrières, en lien avec l'activité d'extraction et de traitement de matériaux du secteur de carrière Grange-neuve – l'Armailler.

Toute habitation même liée aux activités est interdite dans ces trois derniers secteurs.

Sur le quartier de Beauregard, la zone UE s'étend :

- de part et d'autre de la RD 196, sur le quartier de la plaine de Beauregard, déjà largement urbanisé et où se sont implantées des activités commerciales, artisanales et de services ;
- sur la première tranche de la Zone d'Activités des Portes du Vercors destinée à accueillir des entreprises industrielles, artisanales et de service à l'industrie, et gérée par le syndicat mixte à vocation économique Romans - Bourg de Péage expansion. Cette zone est aménagée et est en cours de commercialisation.

Zone UH

La zone UH correspond aux secteurs de hameaux où le niveau des équipements est suffisant pour accueillir quelques constructions supplémentaires, l'objectif de la commune étant de vouloir conforter ou densifier sensiblement l'urbanisation dans ces hameaux (mise en évidence de « dents creuses » sur certains de ces quartiers.

La zone UH s'étend sur plusieurs hameaux, constitués soit par du bâti ancien généralement très regroupé, soit par des constructions de type pavillonnaire. Ces hameaux n'étant pas desservis par l'assainissement collectif, il y aura lieu de mettre en place des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur pour les constructions rejetant des eaux usées.

Cette zone comprend :

- le secteur UHa correspondant aux hameaux d'Aiguille, de Vouleux et de Fouillouse** où le bâti généralement ancien est communément regroupé sous forme continue à l'alignement des voies, et où subsistent quelques espaces interstitiels libres (« dents creuses ») entre les constructions.
- le secteur UHb délimité sur le hameau de Brignon**, où la typologie du bâti correspond à des quartiers d'habitat récent à dominante pavillonnaire
- le secteur UHc correspondant aux hameaux des Vaux, de Combe de Vaux, de Pérouiller, de Martuset, du Saut des Chèvres Haut et Bas**, où le bâti généralement ancien est regroupé sous forme agglomérée, mais où la configuration du site environnant et les contraintes qui en découlent, limitent la densité urbaine.

Zone UL

La zone UL délimite les secteurs réservés à des zones, de détente et de sport, de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique (terrains de campings, équipements collectifs de sport, de détente et de loisirs, hébergement de loisirs,...).

La zone UL s'étend sur les espaces aménagés de la zone de loisirs autour du Lac d'Aiguille, du camping de Chessans.

Cette zone comprend le secteur ULs réservé à des équipements collectifs, à des installations de sport et de loisirs. Il correspond aux constructions et installations du complexe sportif situé à l'entrée sud-ouest du village : pôle sportif de Champagnolles, qui va se prolonger côté Brignon avec en projet : l'aménagement d'un stade et autres terrains de sport et équipements sportifs.

La hauteur des constructions, réglementée par l'article UL10, a été adaptée pour répondre au besoin de l'ensemble des structures, des équipements pour les spectacles, les loisirs et le sport, elle est portée à 15 mètres à l'égout de toiture pour les équipements collectifs.

Zone UZ

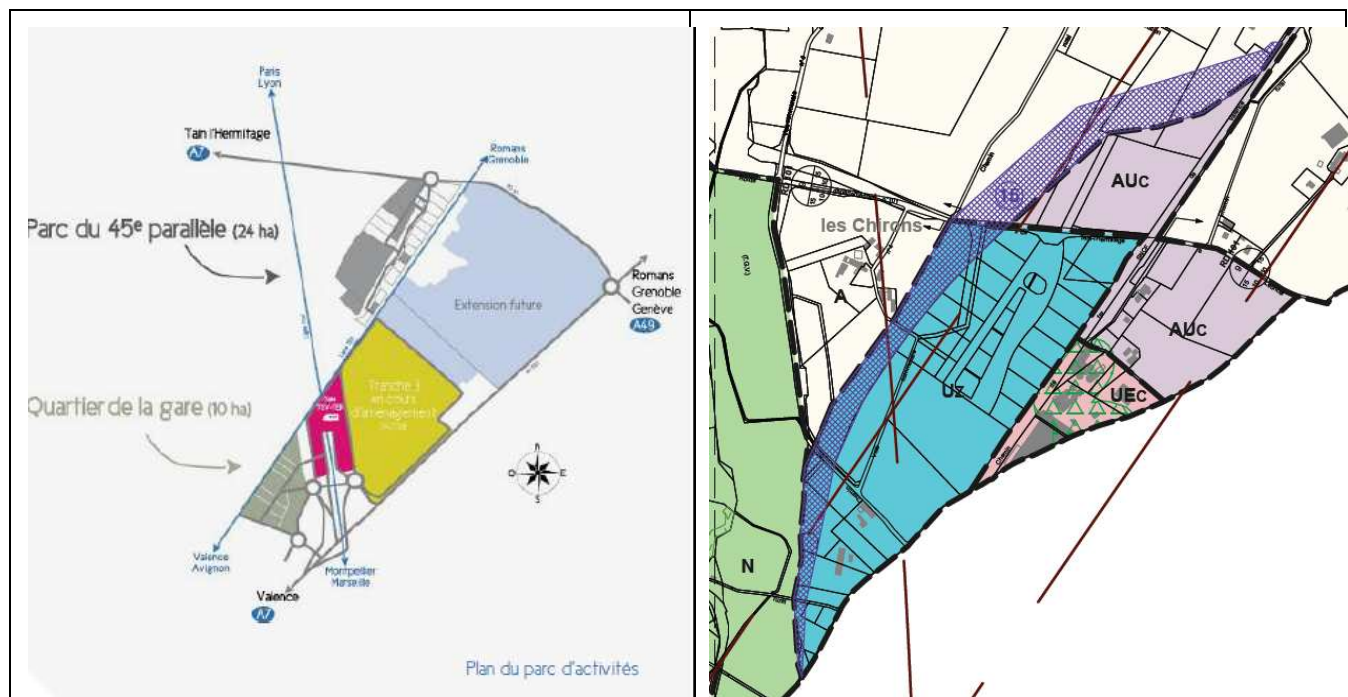
La zone UZ correspond au Parc d'activité de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C. de la Correspondance). Le règlement de la zone UZ intègre les dispositions du PAZ de la ZAC de La Correspondance approuvé le 19 juin 1998 et modifié le 25 mai 2005.

Dans cette zone à dominante d'activités économiques, ont été transcrites les règles spécifiques du Plan d'Aménagement de Zone. Cette zone est aujourd'hui aménagée et en grande partie bâtie.

En matière d'implantation des constructions, des règles d'implantations spécifiques sont portées par rapport à la RD101.

En UZ, la hauteur des futures constructions est portée à 25 mètres à l'égout de toiture et l'aspect extérieur des constructions est réglementé à travers l'article UZ11.

Afin de permettre une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement paysager, l'article UZ13 prévoit une proportion minimale d'espaces verts de 35% de la superficie de chaque lot, des aires de stationnements ombragées et paysagers, la création d'un merlon de protection en limite de la voie TER Valence – Grenoble, une végétation représentative de l'écosystème de la région etc.



LES ZONES A URBANISER

Zones AU « fermée »

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend :

- Le secteur AUC à vocation dominante d'activités économiques, et de services d'intérêt collectif à proximité du site de la gare TGV ;
- Le secteur AUE à vocation dominante d'activités d'artisanat, et de services au quartier de la route des Pêches
- Le secteur AUH à vocation dominante d'habitat, sur les quartiers des Ayes et de Michaud
- Le secteur AUL à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs sur le quartier d'Aiguille
- Le secteur AUM à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques au quartier de Beauregard. La capacité des équipements en périphérie n'est pas suffisante pour desservir l'ensemble de ce quartier, il n'a donc pas été ouvert à l'urbanisation. De plus, il est couvert au même titre que la zone 2AUoE par la servitude dénommée « Périmètre de projet Secteur Beauregard » qui gèle le développement de l'urbanisation pendant une durée de cinq années, de manière à ce qu'un projet d'aménagement opérationnel puisse être mis en place sur ce secteur en concertation avec Romans- Bourg de Péage Expansion.

Des constructions occupent ponctuellement certains de ces secteurs, notamment une habitation existante à Michaud et plusieurs constructions existantes (habitat, activités agricoles, locaux de stockage et hangars en AUM à Beauregard et en AUC à La Correspondance).

Les secteurs AUH de Michaud et des Ayes font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques relatives à ces quartiers.

Le secteur AUC du site de La Correspondance, est en partie intégré dans le périmètre de la ZAC de La Correspondance.

Le secteur AUH des Ayes est impacté partiellement par le secteur à risque fort « X : mouvement de terrain » (en limite nord de la voie qui prolonge la rue des Fougères), cette contrainte sera à prendre en compte dans l'aménagement futur de ce secteur.

Le secteur AUH de Michaud est impacté par le secteur à risque moyen « A : effondrement de carrières souterraines » et le secteur AUc du site de La Correspondance par le secteur à risque technologique (S) autour des silos.

L'ouverture à l'urbanisation de chacun de ces secteurs pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zones AU « ouvertes »

Plusieurs zones AU « ouvertes » dites AUo sont définies sur les documents graphiques notamment pour le développement des futurs quartiers. Pour ces zones

- **Zone AUoH à dominante d'habitat sur les sept quartiers suivants :**

- Rue Des Crozes. Cette zone est concernée par le périmètre de projet « secteur des Crozes »
- Rue des Monts du Matin (site terrain de football)
- Rue du Port (quartier boulodrome, salle des fêtes) : secteur 1AUoHB pour affirmer
- Quartier Beauvache
- Quartier Michaud
- Quartier Brignon
- La Vanelle

Pour chacune de ces zones, les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » définies sur chacun de ces quartiers.

Les zones AUoH peuvent accueillir des constructions (habitations, bureaux, services, commerces, équipements collectifs ...) :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone lorsqu'il s'agit d'une zone 1AUoH. C'est le cas des zones 1AUoH de la rue des Crozes, de la rue des Monts du Matin, de la Rue du Port, de Beauvache, de Brignon et de Michaud.
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, lorsqu'il s'agit d'une zone 2AUoH. C'est le cas de la zone 2AUoH de La Vanelle. Toutefois la desserte future de cette zone n'est pas matérialisée par un emplacement réservé mais seulement par un principe de voie à aménager, étant donné qu'il s'agit de terrains communaux.

L'article 2 de la zone AUoH conditionne la construction de logements dans chacune des zones 1AUoH à la réalisation d'un minimum de 20 % de logements sociaux (servitude logement).

La hauteur absolue des constructions est limitée à 6mètres de manière générale, sauf dans les secteurs encaissés (12 m dans les zones 1AUoH des Monts du Matin et de la rue du Port), proches du centre urbain ou dans lesquels on affirme une volonté de mettre en place des formes bâties « collinaire » typologie de maisons de « rue » ou de ville (9 m dans les zones 1AUoH de Brignon et de la rue des Crozes).

La zone 1AUoH de la Rue des Crozes est couverte tout comme la zone UA située en périphérie par la servitude « Périmètre de projet : Secteur des Crozes » repéré sur le document graphique en application de l'article L.123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme. Le périmètre de projet a pour effet de créer une servitude d'une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU avec les mêmes règles dans ce périmètre de projet que celles qui ont été rappelées dans le paragraphe relatif à la zone UA.

- **Zone AUoE à dominante d'activités économiques sur les quartiers suivants :**

- Quartier la route des Pêches
- Beauregard

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE comprend :

Le secteur 1AUoE de la route des Pêches destinée à recevoir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et de services. Devant rester de « compétence » communale, sa vocation est plutôt d'accueillir de petites structures et de répondre notamment aux besoins des artisans locaux implantés dans des secteurs bâtis de la commune et qui souffrent d'un manque d'espace. Elle devrait recevoir la délocalisation des ateliers municipaux.

Les secteurs 2AUoE de Beauregard et 3AUoE des Portes du Vercors, sont destinées à recevoir des activités économiques à dominante de services et de commerces où les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers.

Les secteurs 1AUoE, 2AUoE, 3AUoE peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

Le secteur 2AUoE est couvert tout comme la zone AUM par la servitude dénommée « Périmètre de projet Secteur Beauregard ». Cette servitude a pour effet d'interdire toute construction nouvelle, et de limiter l'extension des constructions existantes : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 20 m² de S.H.O.N.

Le secteur 1AUoE est traversé par la canalisation de l'oléoduc (ODC) et est impactée par sa zone de danger. Cette forte contrainte sera à prendre dans le parti d'aménagement de la zone.

Les zones agricoles

La zone agricole recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La zone A s'étend sur les secteurs à enjeu agricole, définis dans le cadre des orientations.

Elle comprend le secteur AP, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée et où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites.

Ce secteur AP a été délimité :

à l'ouest du quartier de Beauregard, de manière à éviter de futures constructions agricoles dans un secteur qui pourrait être touché à long terme par le contournement sud de l'agglomération romano péagoise

Au sud du hameau d'Aiguille où l'espace agricole vierge de toute construction est à préserver,

A l'ouest du hameau de la Vanelle, aux abords de Brignon, aux abords des installations de loisirs d'Aiguille et à l'ouest de l'agglomération du village, pour éviter tout conflit vis-à-vis du développement urbain de ces hameaux ou pôles bâtis.

Ainsi, dans les zones A, peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, installations liées au transport de voyageurs...) non destinées à l'accueil de personnes, et à l'exception des installations photovoltaïques au sol,

à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
 - ⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) du siège d'exploitation ou des bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
 - ⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :
 - liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
 - et limitées à 250 m² de surface hors œuvre nette, extensions comprises (SHON).
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, , à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole ;
-
- Les locaux exclusivement destinés à la vente des produits de la ferme à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des bâtiments de l'exploitation, et que la surface hors œuvre nette de ces locaux ne dépasse pas 50 m² ;
- Les locaux destinés à des activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole (tables d'hôtes, gîtes ruraux,...) par aménagement ou extension limitée de l'existant, à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des principaux bâtiments de l'exploitation, qu'ils ne constituent pas l'activité principale mais secondaire de l'exploitation agricole, et que la surface hors œuvre nette de ces locaux ne dépasse pas 150 m² ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont :

des constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,...)

des constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

des bâtiments complémentaires et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage grange, hangar,...).

Par ailleurs, des aménagements accessoires peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que des gîtes ruraux, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme.

- Concernant le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.
 - 17 bâtiments ont été identifiés dans l'espace de la zone agricole :
Il s'agit de bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole, mais qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, et pour lesquels le changement de destination ne viendra pas perturber le fonctionnement des exploitations agricoles en activité.
Pour l'ensemble des bâtiments retenus, la capacité des équipements de viabilité (accès, desserte en eau, électricité, assainissement non collectif sous réserve de l'aptitude des sols) permet le changement de destination.

En l'absence de projet urbain, la zone A est concernée par l'application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme. En dehors de parties urbanisées, toute construction autre que celles prévues à titre d'exception est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN7. Ce recul est porté à 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes A7 et A49 ainsi que de la RD532 classée voie express.

Zones de risques naturels et technologiques

La zone A comporte des secteurs où des risques naturels et technologiques sont avérés. Dans ces secteurs identifiés au plan de zonage par un tramage, les constructions et installations sont soumises à certaines interdictions et prescriptions relatives à la prise en compte de ces risques tels qu'ils ont été inventoriés dans le rapport de présentation, dans le règlement et en annexe.

Les zones naturelles et forestières

Zone N

Il s'agit d'une zone équipée ou non correspondant à des secteurs à protéger en raison du caractère et de la valeur des espaces naturels, de l'intérêt naturaliste ou écologique des milieux naturels rencontrés, mais aussi en raison de la qualité des sites et des paysages, de leur intérêt esthétique, historique ou patrimonial.

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée : bords de l'Isère, reliefs collinaires encadrant le village, talus, rebords des terrasses alluviales, (forts dénivelés boisés à valeur paysagère et écologique car créant une continuité « verte » entre les différents milieux : forestiers, humide : trame verte au travers des espaces agricoles encore fortement « artificialisés »)

La réglementation applicable à ces espaces vise à préserver ces milieux naturels, à protéger et mettre en valeur les paysages.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **NJ** où la vocation d'espaces « jardins potagers » est à maintenir : secteur de petits jardins en bordure de l'Isère et proches du centre urbain;
- Le secteur **NL** comportant des constructions existantes dans lesquelles peuvent s'implanter de petites unités d'accueil de plein air et d'hébergement de loisirs : possibilité de réhabiliter ce bâti ancien localisé à Blanchelaine pour de l'hébergement touristique et d'aménager un camping ne comptant pas plus de 10 emplacements,
- Le secteur **NS**, correspondant aux secteurs répertoriés comme espaces naturels sensibles d'intérêt scientifique sur plan de la biodiversité et concernés par la présence d'une zone Natura 2000 et / ou de ZNIEFF de type I.

9.3 Dispositions graphiques particulières

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L 123-1-8° du code de l'urbanisme)

Au titre des articles L 213-1 8° et R 123-10 à R 123-12 du code de l'urbanisme, l'inscription d'un emplacement réservé permet de délimiter sur le plan de zonage des emprises destinées à la réalisation de voies ou ouvrages publics, d'espaces verts ou de programmes de logements. L'objet de l'emplacement réservé doit être précis et déterminé en accord avec la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, cette inscription fait profiter la collectivité bénéficiaire, d'une option d'achat sur les terrains qu'elle envisage d'acquérir prochainement pour un usage d'intérêt général, cela permet d'empêcher les propriétaires actuels des terrains concernés par ces emprises d'user de leur bien d'une manière qui nuirait à sa destination future définie par la collectivité.

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, l'inscription d'un peu plus d'une vingtaine d'emplacements réservés au PLU, dont la liste figure sur les documents graphiques du règlement traduit une politique volontariste de la commune visant :

A l'amélioration de l'accessibilité et du fonctionnement global de la commune, notamment autour et dans le centre bourg (élargissement de chaussée et circulations douces)

A la création de voiries nouvelles afin de garantir un maillage urbain cohérent non seulement à l'échelle du quartier, mais aussi de la commune.

Il s'agit ici de créer des liaisons qualitatives entre les nouveaux secteurs d'urbanisation et les secteurs limitrophes, notamment des liaisons douces pour améliorer la sécurité mais aussi des voies vertes pour la découverte d'un patrimoine naturel et bâti de qualité. Ces emplacements réservés pour création de circulations douces ont également été définis dans l'objectif de créer du lien entre le centre bourg et les extensions urbaines. Ils viennent compléter la desserte du territoire et doivent permettre de limiter l'utilisation des véhicules pour les trajets entre extensions urbaines du centre bourg et le centre bourg lui-même.

A l'aménagement d'espaces et d'équipements publics de qualité.

D'autres emplacements réservés ont été créés afin d'améliorer les conditions de circulation existante : il s'agit alors d'élargissement de chaussée et/ou d'aménagement de carrefours sécurisés.

Les emplacements réservés pour création d'espaces publics s'inscrivent dans le cadre des projets d'aménagement du centre bourg. Il s'agit ici de permettre l'aménagement d'espaces publics et de stationnements cohérents permettant de renforcer la fonction d'animation au cœur du bourg, d'améliorer et d'optimiser les espaces dans le centre bourg.

Liste des Emplacements Réservés

Liste des emplacements réservés en application du R 123-11- d			
N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire
1	Champagnolles Ouest	Création d'un nouveau cimetière, parking, espaces publics	Commune
2	Champagnolles Ouest	Aménagement accès cimetière	Commune
3	Brignon	Réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales	Commune
4	Brignon	Plateforme de récupération des eaux et raccordement au bassin	Commune
5	Le Village	Création d'une voie nouvelle reliant l'avenue de Valence aux berges de l'Isère, espace public	Commune
6	Le Village	Création d'un espace public et d'une aire de stationnement,...	Commune
7	Le Village	Elargissement de la Montée de Bel Air	Commune
8	Le Village	Création d'une canalisation d'eaux pluviales	Commune
9	Essartout	Création d'un chemin piéton (Michaud/Village)	Commune
10	Michaud	Elargissement d'un chemin rural	Commune
11	Michaud	Elargissement d'un chemin rural	Commune
12	Cotte Belle	Création d'un chemin piéton	Commune
13	Ardoise	Elargissement d'un chemin rural	Commune
14	Michaud	Réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales	Commune
15	La Gare	Raccordement de la voie ferrée Grenoble-Valence à la voie TGV	Etat
16	Les Réalières	Accès réservoir d'eau quartier Les Réalières	SIEPV
17	Les Ayes	Accès et desserte à la zone AUH des Ayes et élargissement de la VC 57	Commune
18	Les Ayes	Cheminement piéton vers rue des Pierres	Commune
19	Beauregard	Elargissement de la voie communale n°30	Commune
20	Beauregard	Création d'une contre-allée (RD 532)	Commune
21	La Vanelle	Liaison entre la VC n°20 et la VC n°2	Commune
22	La Vanelle	Elargissement de la VC n° 20	Commune
23	Peyrouiller Nord	Bassin eaux pluviales	Commune
24	Essartout	Liaison piétonne sud village vers Cotte Belle	Commune
25	Les Réalières	Aménagement et élargissement rue des Fougères	Commune
26	Centre bourg	Aménagement espace public et équipement collectif Quartier « Maison Paroissiale »	Commune

Espaces boisés à protéger ou à créer (article L.130-1 du code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement engendre les dispositions suivantes :

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : tout défrichement volontaire de l'état boisé est donc exclu d'office (sauf exceptions prévues par l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme),

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf exceptions prévues aux articles R 130-1 du code de l'Urbanisme),

Le déclassement d'espaces boisés classés nécessite une révision du PLU.

Des espaces boisés sont créés et/ou maintenus dans un objectif de maintien de la qualité des paysages et des écosystèmes du territoire de Châteauneuf sur Isère.

L'ensemble des espaces boisés classés a été maintenu, notamment les boisements situés autour des deux collines molassiques du centre bourg.

L'analyse de l'environnement et du paysage a permis d'identifier des boisements et corridors écologiques fortement identitaires du territoire et qui méritent d'être préservés et valorisés. Ils sont répertoriés en espaces boisés classés, et bien souvent complétés par des ensembles boisés portés en éléments de paysage à protéger.

La surface totale concernée par les EBC est de 183 ha.

Le changement de destination des bâtiments agricoles

Conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, le règlement graphique du PLU peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette disposition permet de ne pas voir tomber à l'abandon les fermes représentatives du patrimoine architectural local.

Les constructions recensées peuvent prétendre à un changement de destination si elles répondent concomitamment aux deux critères du L 123-3-1 :

Critère n°1 : le changement de destination de la construction ne compromet pas l'exploitation agricole. Critère n°2 : la construction présente un intérêt architectural ou patrimonial.

Retenir la possibilité d'un changement de destination signifie donc avoir pris en compte les caractéristiques du territoire communal, les fonctions et les qualités architecturales des bâtiments agricoles. L'appréciation de la qualité architecturale et patrimoniale d'un bâtiment est relative à la typologie traditionnelle locale des fermes.

Par ailleurs, il s'agit de bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole et pour lesquels le changement de destination ne viendra pas perturber le fonctionnement des exploitations agricoles en activité.

Sur les documents règlement graphique, **17 bâtiments ou parties de bâtiments** ont été identifiés comme *pouvant prétendre à un changement de destination en habitat*. L'ensemble de ces bâtiments représente en théorie (par rapport à la configuration du bâti et des volumes potentiellement aménageables), une capacité d'accueil « théorique » d'environ **19 à 24 logements nouveaux**.

Ces habitations sont identifiées par une trame rouge sur les documents graphiques du règlement

Le règlement de la zone agricole est assorti de mesures spéciales permettant la valorisation du patrimoine ancien. Des règles spécifiques permettent la réhabilitation et la réfection des constructions existantes dans le respect de l'identité architecturale locale.

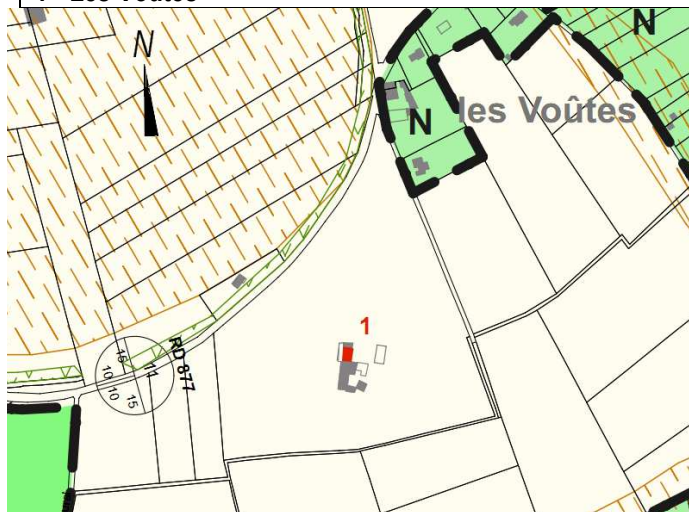
Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : Pour les constructions identifiées au plan de zonage au regard de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, la modénature des corps de fermes traditionnelles devra être préservée.

Aspect des clôtures : Les murs traditionnels en pierres devront autant que possible être préservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès. Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

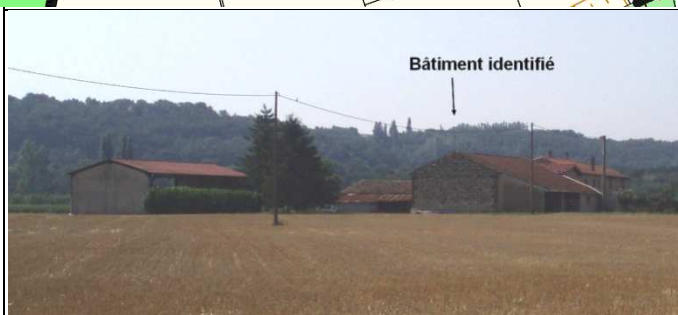
Les bâtiments identifiés :

1- Quartier Les Voutes

1 - Les Voutes



Références cadastrales : YK 131



Bâtiment identifié

Ancienne dépendance de cette ferme qui a cessé son activité agricole : construction ancienne en galets (hangar semi ouvert avec piliers sur deux côtés) située à proximité immédiate de l'habitation existante. Le bâtiment situé en prolongement ouest du hangar en galet, plus récent et de moindre intérêt architectural ne pourra pas faire l'objet du changement de destination.



bâtiment exclu du changement de destination



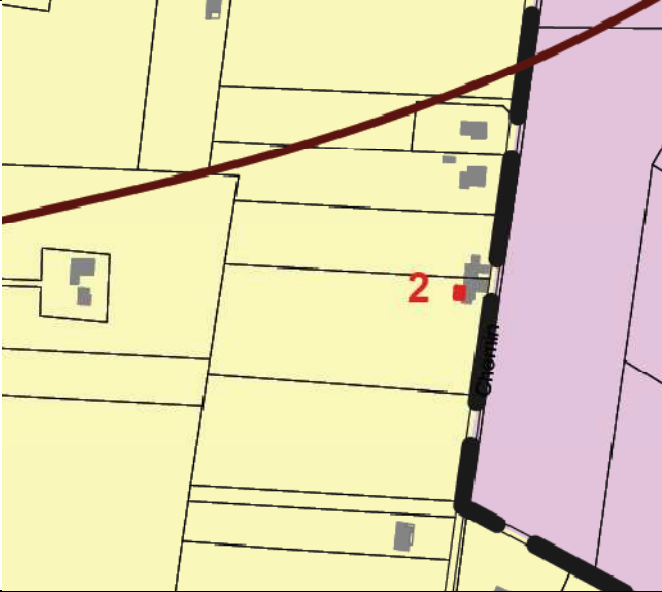


Partie du bâtiment pouvant faire l'objet du changement de destination





Partie exclue du changement de destination

En raison de l'importance de l'emprise du hangar en galet, et par rapport aux contraintes du réseau électrique qui limite la capacité d'accueil en nouveaux logements, il n'a été identifié qu'une partie de celui-ci : la partie située entre le bâtiment principal et le 2^{ème} pilier. Le changement de destination en habitation peut permettre la création d'un à deux logements supplémentaires.

2- Quartier Bois Raymond

2- Bois Raymond	Références cadastrales : ZO 42
	
<p>Ancien hangar / écurie attenant à l'habitation principale ; construction ancienne en molasse et pisé.</p> <p>Le changement de destination peut permettre l'extension de l'habitation existante</p>	

3- Quartier Bois Raymond

3- Bois Raymond	Références cadastrales : ZO 144
	

Ancien hangar attenante à l'habitation principale ; structure ancienne semi-ouverte maçonnée

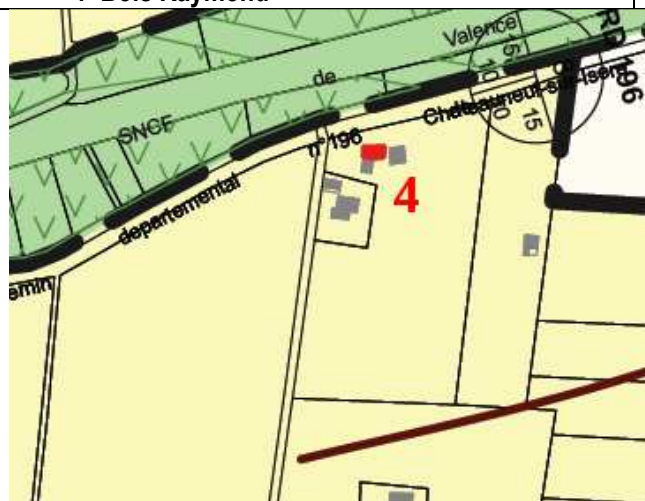
Possibilité d'extension ou d'aménagement d'un petit logement supplémentaire.



4- Quartier Bois Raymond

4- Bois Raymond

Références cadastrales : ZO 162



Vue du bâtiment à partir de la RD 196

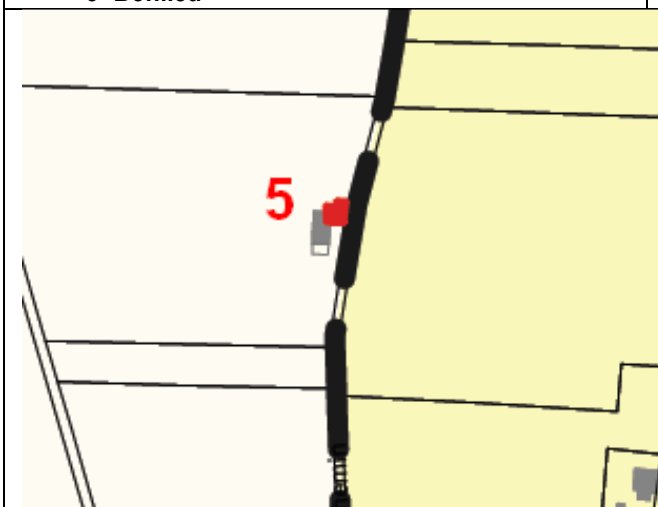


Ancienne grange attenante à l'habitation principale : possibilité d'extension ou d'aménagement d'un logement supplémentaire.

5- Quartier Bonlieu

5- Bonlieu

Références cadastrales : ZO 9



Ancienne grange attenante à l'habitation principale, structure ancienne maçonnerie en pierre, galet et béton mâchefer : possibilité d'extension ou d'aménagement d'un logement supplémentaire.



6- Bellevue

6- Bellevue

Références cadastrales : ZR 89



Ancienne grange de caractère en galet avec chaînages en brique

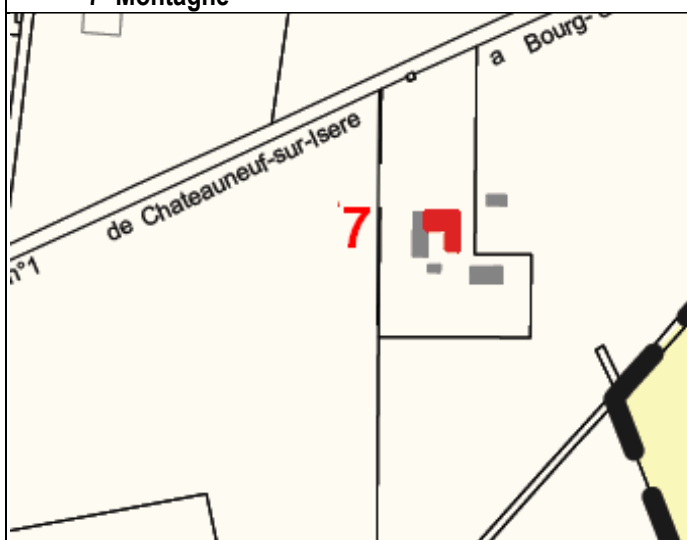
Possibilité d'aménagement d'un logement supplémentaire.



7- Quartier Montagne

7- Montagne

Références cadastrales : ZP 60



Vue arrière du bâtiment à partir du nord-est



Vue du bâtiment à partir du sud

Ancien hangar semi ouvert et grange attenants à l'habitation principale : possibilité d'aménagement d'un logement supplémentaire.

8- Quartier Le Grand Champ

8- Le Grand Champ	Références cadastrales : ZP 53
	
<p>Ancienne grange en galet.</p> <p>Grand bâtiment offrant des potentialités d'accueil de l'ordre de 3 à 4 logements supplémentaires, et même plus selon la taille des logements (petits logements).</p>	
	

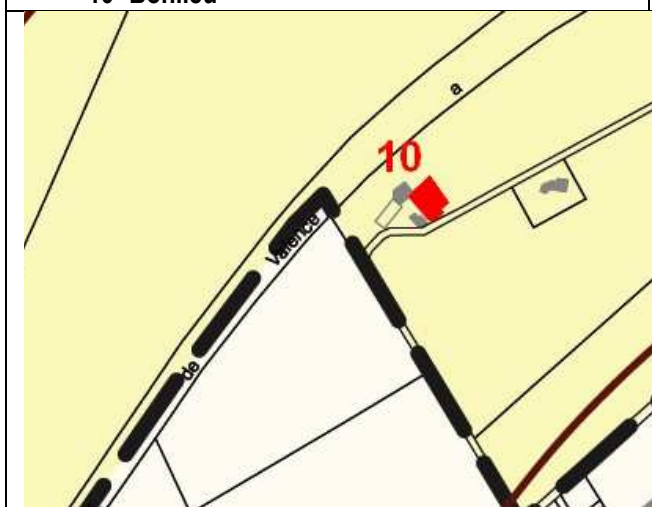
9- Quartier Petit Graillet

9- Petit Graillet	Références cadastrales : YZ 19
	
<p>Ancienne dépendance agricole en galet .</p> <p>Extension habitation existante ou possibilité d'aménagement d'un logement supplémentaire.</p>	

10- Quartier Bonlieu

10- Bonlieu

Références cadastrales : ZP 28



Ancienne grange attenante à l'habitation principale, structure ancienne en galet et molasse.

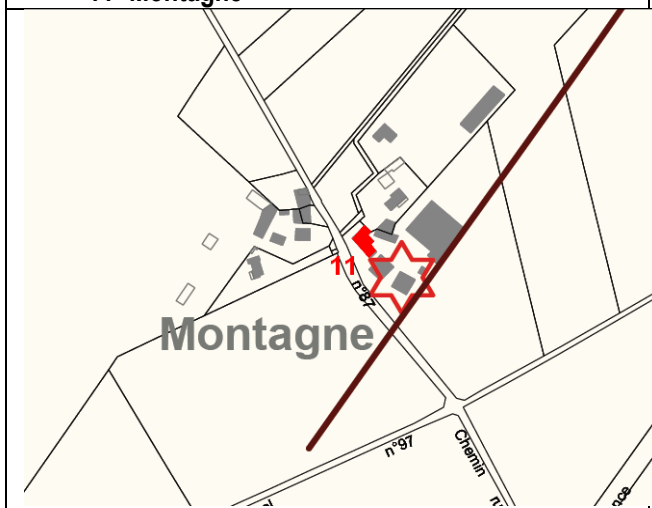
Extension habitation existante ou possibilité d'aménagement d'un logement supplémentaire.



11- Quartier Montagne

11- Montagne

Références cadastrales : ZP 13



Ancienne grange en galet et molasse.

Possibilité d'aménagement d'un logement supplémentaire.



12- Quartier Grand Courbis

12- Grand Courbis

Références cadastrales : XB 31



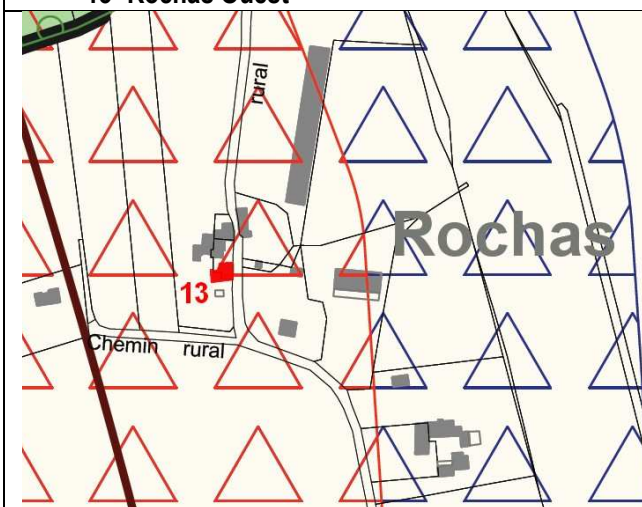
Ancienne grange attenante à l'habitation en galet et molasse.

Extension habitation existante ou possibilité d'aménagement d'un logement supplémentaire.



13- Quartier Rochas Ouest

13- Rochas Ouest



Références cadastrales : YX 28



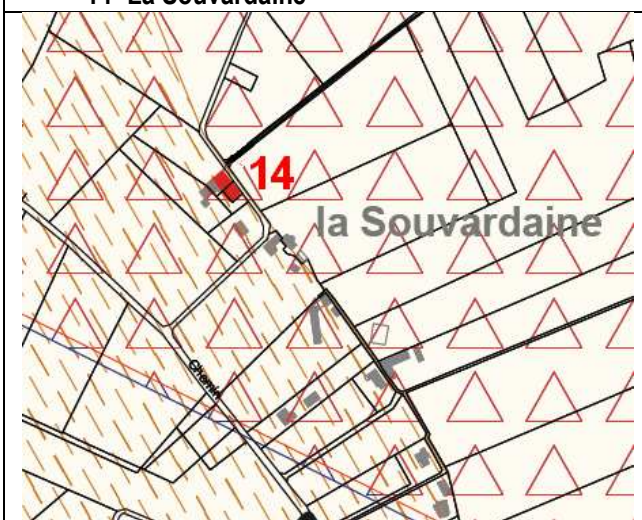
Ancienne grange en molasse et pisé regroupée avec l'habitation .

Extension habitation existante ou possibilité d'aménagement d'un logement supplémentaire.



14- Quartier La Souvardaine

14- La Souvardaine



Références cadastrales : ZA 104, 102





Vue côté nord du bâtiment ↗

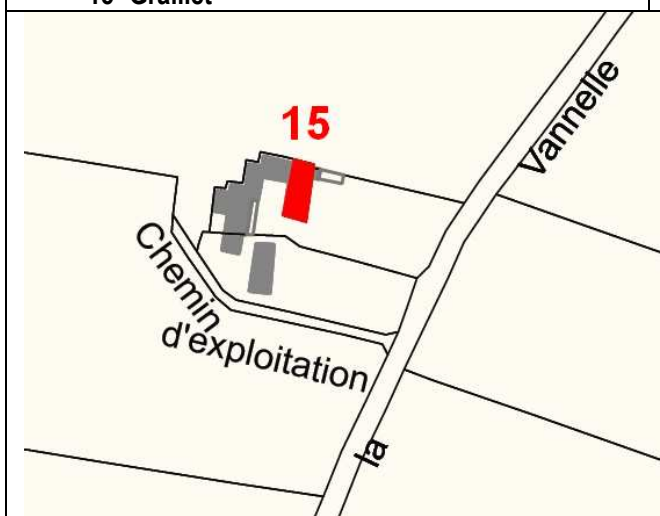
Ancienne grange attenante à l'habitation

Grand volume : possibilité d'aménagement d'un à deux logements supplémentaires.



15- Quartier Graillet

15- Graillet



Références cadastrales : YZ 24



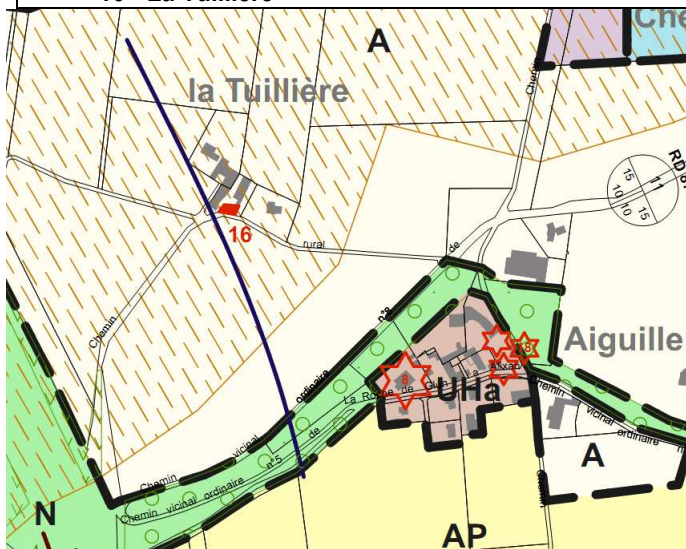


Ancienne grange attenante à l'habitation.
Extension habitation existante ou possibilité d'aménagement d'un logement supplémentaire.

16- Quartier La Tuillière

16- La Tuillière

Références cadastrales : YR 1 26



Vue à partir du chemin, côté sud –ouest du bâtiment

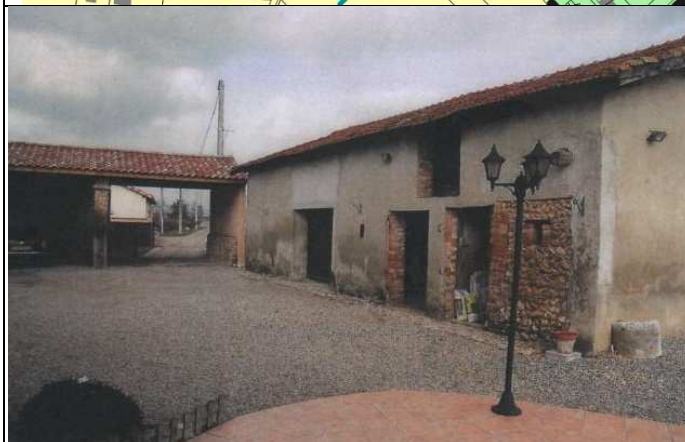
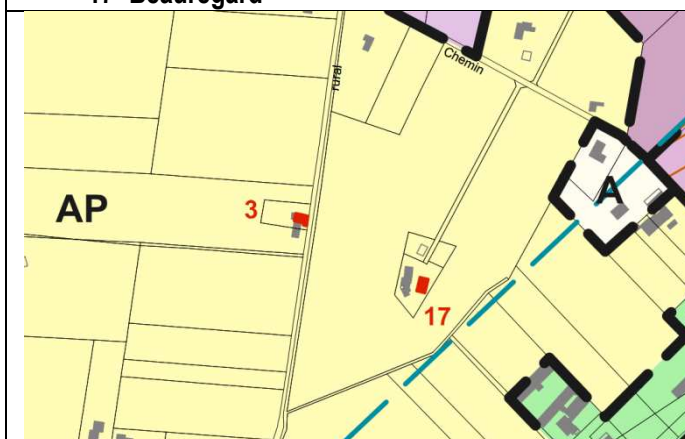
Vue côté Est du bâtiment

Ancienne grange avec hangar semi ouvert. Grand volume avec emprise au sol d'environ 220m²
Possibilité d'aménagement d'un à deux logements supplémentaires.

17- Quartier Beauregard

17- Beauregard

Références cadastrales : ZO 299



Vue façade Ouest côté cour





Vue côté façade Est et pignon nord

Ancienne grange formant un bâtiment dissocié, mais regroupé avec l'habitation dans l'ancien corps de ferme. Grand volume avec emprise au sol d'environ 115m²
Possibilité d'aménagement d'un à deux logements supplémentaires maximum.




Les éléments remarquables au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme




Les principaux éléments identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage, ou en tant qu'éléments construits, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier sont présentés dans la liste ci-dessous:





Liste des éléments remarquables à préserver		
N° Bâtiment Références cadastrales / Lieux-dits	Illustrations	Description
BATIMENTS REMARQUABLES ☆		
N° 1 A 97 Le village : rue du château		Chapelle Saint Hugues En position de belvédère, elle surplombe l'ensemble du centre bourg et ouvre la perspective vers la naissance du massif central et la vallée du Rhône. Elle fut construite à la fin du 19 ^e siècle sur les ruines de l'ancien château fort de la commune. Seuls subsistent les contreforts, la citerne et une porte du château anciennement accrochée au coteau.





<p>N° 2</p> <p>A 261 Le village : croisement rue des Crozes – avenue de Valence</p>		<p>Eglise Saint Hugues L'office religieux est célébré dans l'église St Hugues, située au carrefour des RD 101 et 67. Sa position en entrée de ville ainsi que son contournement permettent de la mettre en valeur en temps qu'élément patrimonial de Châteauneuf.</p>
<p>N° 3</p> <p>YE 435 Le village : au sommet de la colline molas- sique sud</p>		<p>Statue de la vierge Notre Dame de Pitié Cette statue, que l'on peut observer de tous points du centre bourg, fut édifiée au sommet du massif de Châtelard par Dante Donzelli. Depuis le sommet de cette dune elle surplombe le centre bourg et offre une perspective paysagère sur la vallée du Rhône.</p>

<p>N° 4 Le village</p>		<p>Hameau troglodytique L'histoire de Châteauneuf sur Isère est intimement liée à celle de la molasse. A l'époque où l'activité économique de la commune était liée à l'extraction de cette roche (du 14^e au 17^e siècle), les maîtres carriers avaient creusé dans les coteaux du massif des Baumes des habitations troglodytiques. Aujourd'hui quelques maisons atypiques subsistent. Elles sont accessibles depuis le centre bourg, par un chemin piéton pittoresque situé dans le prolongement de la montée de Bel Air.</p>
<p>N° 5 A 418-419 Le village : rue du château</p>		<p>Maison incrustée dans le coteau La rue du Château est jalonnée de constructions anciennes incrustées dans la roche témoignant ainsi des techniques constructives typiques de la commune.</p>

<p>N° 6</p> <p>A 125-126 Le village : rue du château</p>		<p>Cheminées de l'ancien château Unique vestige de l'ancien château, ces cheminées sont accrochées à un pan d'une habitation. Elles sont dissimulées entre deux constructions.</p>
<p>N° 7</p> <p>YE 427-461-464-465 Sud du lotissement des Bayles</p>		<p>Ferme des Bayles La ferme des Bayles est un élément urbain et architectural atypique au sein de la trame urbaine de la commune de Châteauneuf. Si l'agencement des bâtiments à l'intérieur ainsi que leur appareillage sont typique de la région, elle tient son originalité architecturale par la présence de cheminées sarrazines encastrées dans sa toiture. A noter également au pied de cette habitation la présence d'un ancien lavoir.</p>
<p>N° 8</p> <p>YO 96 Entrée ouest du hameau d'Aiguille</p>		<p>Chapelle d'Aiguille Cette chapelle, située à l'entrée ouest du hameau depuis la départemental 877, ne célèbre aujourd'hui plus d'offices. Dissimulée derrière quelques boisements et haies paysagères surplombant un muret, elle a été réhabilitée en maison d'habitation.</p>

<p>N° 9</p> <p>YH 98 Au centre de pêche ouest et pêche est</p>		<p>Ferme du Pêché Architecture typique des techniques constructives de la commune.</p>
<p>N° 10</p> <p>La Vanelle</p>		<p>Cité de La Vanelle Architecture typique des cités ou- vrières.</p>
<p>N° 11</p> <p>ZL 12, 13 et 14 Burlet</p>		<p>Chapelle de la Vanelle (quartier Bur- let)</p>

		
<p>N° 12</p> <p>Parcelle 113 Viallon</p>	 	<p>Ancien réservoir d'eau. Bassin de Viallon</p>
<p>N° 13</p>		<p>Bassin Bellevue</p>

<p>N° 14</p> <p>Vernaison</p>		<p>Source et bassin en bordure de l'Isère au nord de l'ancienne abbaye de Vernaison : bassin envahi par la végétation ripisylve.</p> <p>L'ancienne abbaye est un édifice protégé en tant que monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques.</p>
<p>N° 15</p> <p>ZW 85 croisement RD101 et VC1</p>		<p>Croix de Collet</p>
<p>N° 16</p> <p>YW 61 Croisement RD196 et VC6</p>		<p>Croix des Beaumes</p>
<p>N° 17</p> <p>YH 225 Croisement chemin rural vers Fouillou- son et RD67</p>		<p>Croix de Brignon</p>

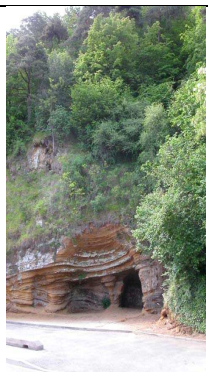
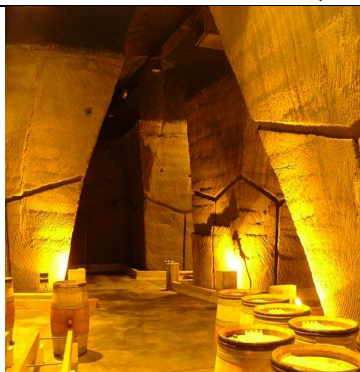



N° 18





Aiguille









Mur en galets



ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES			
Nord du village	 	Grottes de molasses La colline située au nord du village est constituée de multiples grottes creusées dans la molasse.	
ARBRES REMARQUABLES ☆			
N° 1 ZR 95 Les Défendus			Cèdre
N° 2 XA 77 Les Vaux	 		Sapin

<p>N° 3</p> <p>ZY 44 Les Moulins</p>		<p>Châtaignier</p>
<p>N° 4</p> <p>YH 296 Les Robins</p>		<p>Chênes verts</p>
<p>N° 5</p> <p>YM 103 Les Teppes</p>	<p>Oranger des osages</p>	
<p>N° 6</p> <p>XB 29 Grands Courbis</p>		<p>Tilleul</p>
<p>N° 7</p> <p>YK 214 Blanchelaine</p>		<p>Pins maritimes</p> <p>Sont portés en espaces boisés classés sur les documents graphiques du règlement.</p>

			
N° 8 XB 64 Vouleurs			Platanes
N° 9 ZX 501 Chambaud			Chêne pubescent
N° 10 YL 158 Les Chaux	Mûrier		
N° 11 XA 30 Les Vaux	Plaqueminier		
N° 12 A 239 Le village	Buis commun		
N° 13 A 203 Le village	Clérodendron		

<div>N° 14</div> <div>YH 246</div> <div>Les Robins</div>		Erable argenté
<div>N° 15</div> <div>Ouest Châtelard</div>	Genévrier cade aux abords des carrières de molasse situées à l'ouest du Châtelard	
<div>N° 16</div> <div>ZM 132</div> <div>Vernaison</div>	Bananiers	
<div>N° 17</div> <div>YE 183</div> <div>Champagnole</div>	Catalpa boule	
<div>N° 18</div> <div>YY 53</div> <div>Charnaux</div>		Libocèdre
<div>N° 19</div> <div>Place cœur de bourg</div> <div>Parcelles 336, 337, 552, 586</div>		

9.3 Bilan des surfaces du PLU

COMPARATIF DES SURFACES					
	POS:PLU			PLU REVISE	
	ZONE	SURFACE		ZONE	SURFACE
		hectares	HABITAT		hectares
Total Habitat urbanisé	UB	9,5		UA	8,35
	UC	48,7		UAB	1,26
				UB	67,12
				Uba	0,79
Total Habitat à urbaniser				Ubc	2,14
	NA	48,8		UHa	12,78
	Naa	6		Uhb	3,09
				UHc	11,19
		58,2			106,72
				1AUOH, 1AUOHB	14,17
				2AUOH	2,71
		54,8			16,88
Total Habitat urbanisé et à urbaniser		113			123,60
			MIXTE		
Total mixte à urbaniser				AUH	4,05
				AUm	9,79
					13,84
			LOISIRS SPORT		
Total Loisir Sport urbanisé	UL			UL	33,15
	US	17,3		ULs	19,02
		102,3			52,17
		119,6			
Total Loisir Sport urbanisé et à urbaniser				AUL	28,77
		119,6			81,94

Total Economie urbanisé	UI	2,1	ECONOMIE	UE	28,65
				UEa	2,06
				UEb	0,80
				UEc	5,53
				UET	6,95
				UZ	30,07
		2,1			74,06
	NA i	101		AUc	17,31
				AUE	2,82
	NAai	7,2		1AUOE	2,74
	zac	41		2AUOE	20,81
				3AUOE	14,21
Total					
Economie à urbaniser		149,2			57.89
Total					
Economie urbanisé et à urbaniser					
		151,3			131,85
			AGRICOLE		
	NC	3849,6		A	2690,03
				AP	326,83
Total Agricole		3849,6			3016,86
			NATUREL		
	Nd	324		N	761,45
				Ns	425,98
				Nj	3,21
				NL	5,74
Total Naturel		324			1196,38
Total Agricole + Naturel		4173,6			4213,24
Dont EBC		160			183,12
Total général		4557,5			4564,47



Commune de Châteauneuf-sur-Isère

Plan Local d'Urbanisme

Évaluation Environnementale

24 janvier 2011

SOMMAIRE

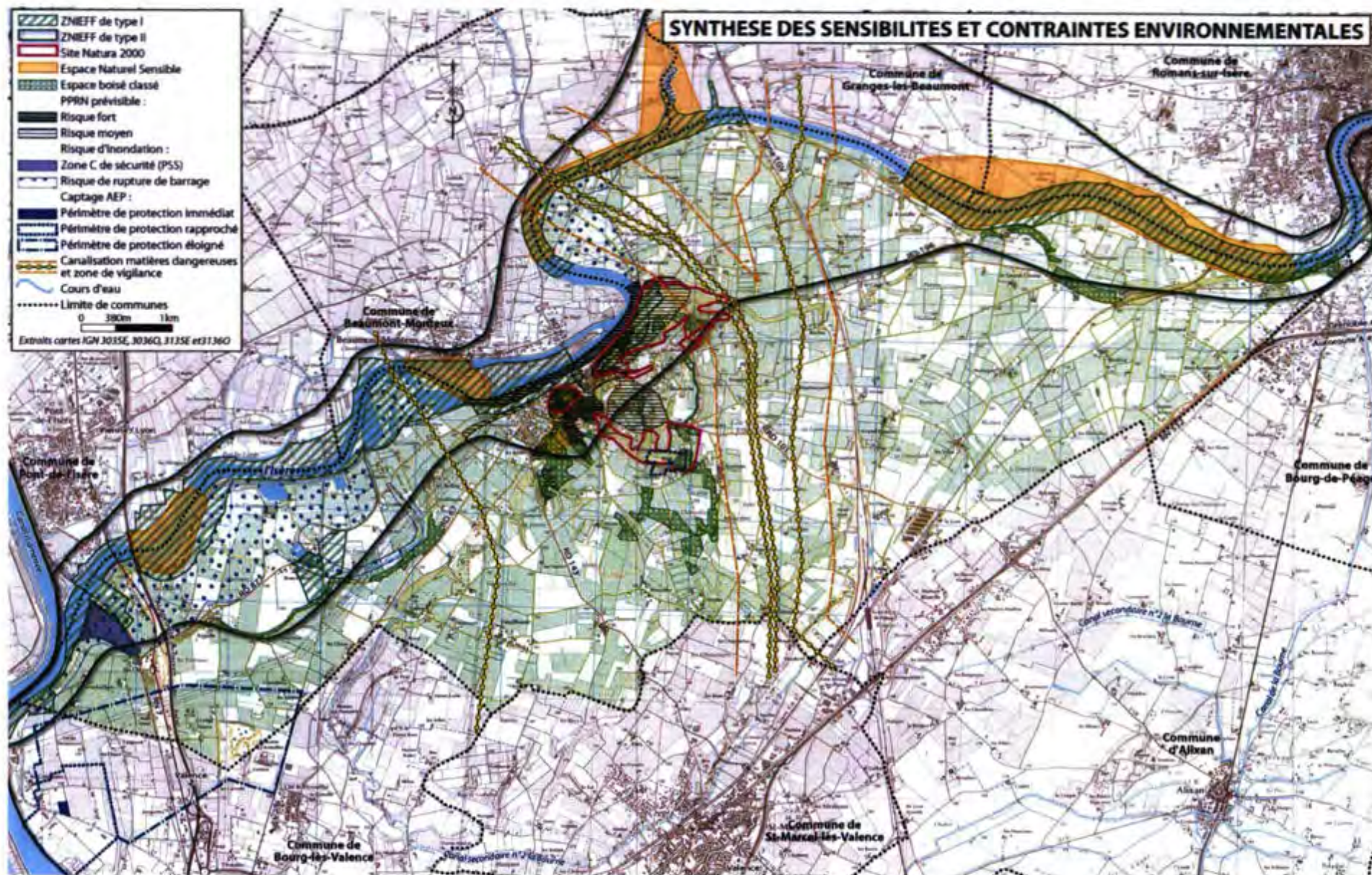
1 - Analyse de l'état initial de l'environnement	1
2 - Analyse de la compatibilité du PADD avec les enjeux environnementaux	8
3 - Analyse des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et présentation des mesures permettant de réduire, compenser voire supprimer ces effets	11
4 - Les mesures de suivi	24
5 - Les méthodes employées	25
6 - Le résumé non technique	28

1 - Analyse de l'état initial de l'environnement

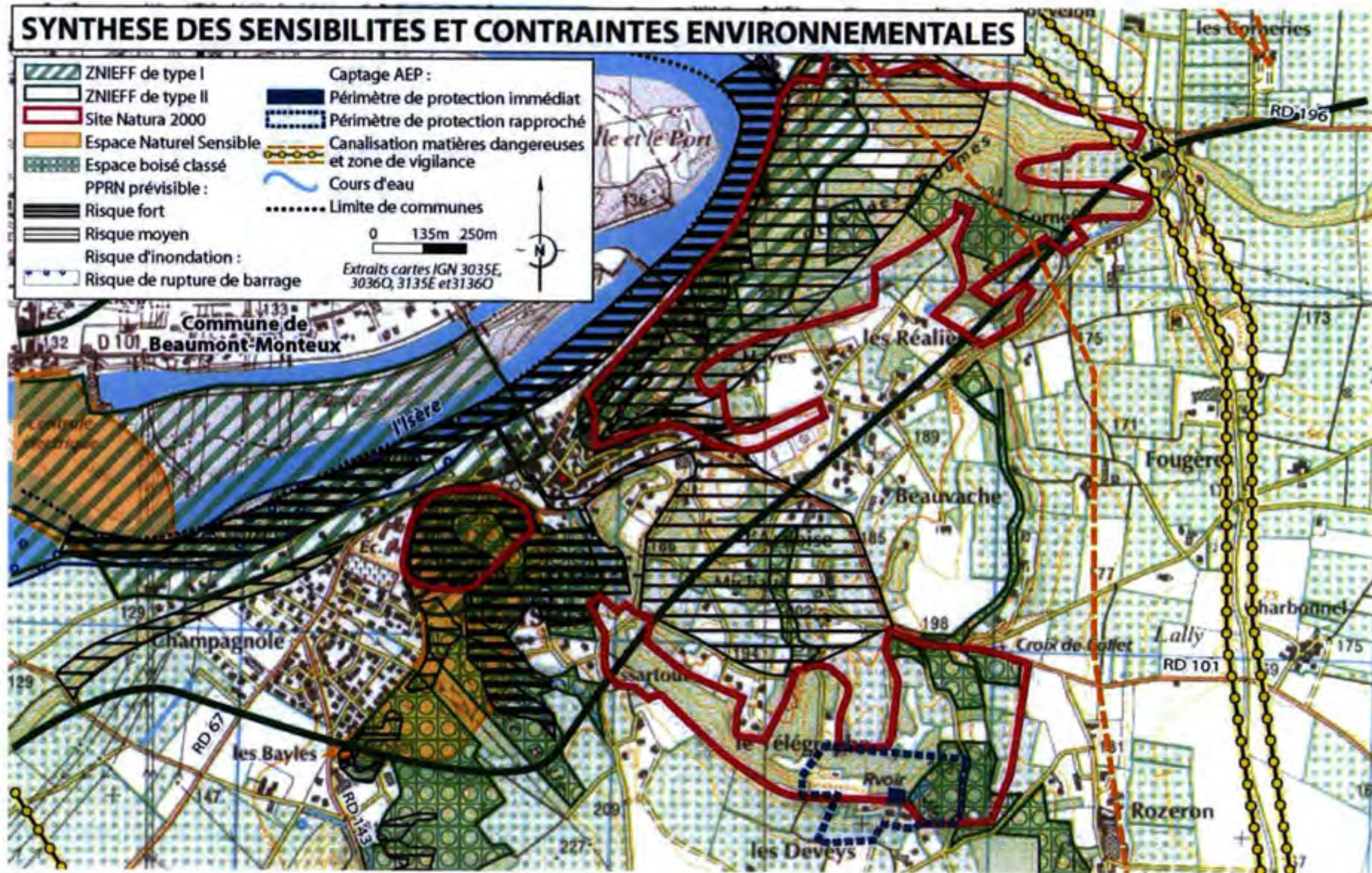
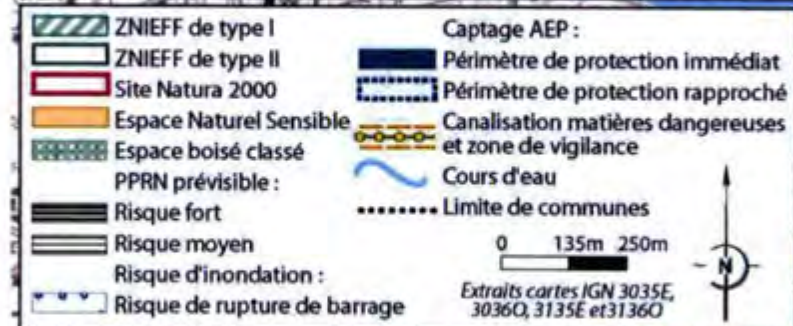
1.1 - Le profil environnemental du territoire communal

Dimensions de l'environnement	Bilan environnemental	
	Les richesses	Les faiblesses
<p>Biodiversité et milieux naturels</p> <p>Objectif : préserver la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction</p>	<p>Milieux naturels et fonctionnalités</p> <p>Fort intérêt écologique de la vallée de l'Isère et des collines molassiques</p> <p>Présence de nombreux inventaires écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 site Natura 2000 « sables de l'Herbasse et des balmes de l'Isère » - 5 ZNIEFF de type I - 2 ZNIEFF de type II - 5 Espaces Naturels Sensibles <p>Nombreux corridors écologiques fonctionnels entre les grandes entités naturelles</p> <p>Espaces agricoles</p> <p>67 % du territoire présente une vocation agricole orientée vers l'arboriculture.</p>	<p>Milieux naturels et fonctionnalités</p> <p>Faible surface boisée (5%)</p> <p>Maillage de haies relativement réduit et peu fonctionnel en termes d'échanges biologiques.</p> <p>Espaces agricoles</p> <p>Reconversion arboricole vers la céréaliculture.</p> <p>Diminution du nombre d'exploitations agricoles.</p> <p>Pression foncière importante sur les espaces agricoles.</p>
<p>Pollutions et qualité des milieux</p> <p>Objectif : minimiser les rejets dans les milieux et adapter ces rejets aux capacités de ces milieux</p>	<p>Air</p> <p>Bonne qualité de l'air</p> <p>Absence d'entreprise générant d'importantes émissions de polluants dans l'air</p> <p>Eau</p> <p>Bonne qualité des eaux pour l'Isère vis-à-vis de la concentration en matières organiques et oxydables, les nitrates, les matières phosphorées et azotées.</p> <p>Déchets</p> <p>Collecte sélective en point d'apport volontaire</p> <p>3 déchetteries disponibles hors de la commune</p> <p>Sols</p> <p>Aucun sol pollué recensé</p>	<p>Air</p> <p>Circulation automobile importante dans le centre bourg (principale source de pollution).</p> <p>Pics de pollution à l'ozone régulièrement observés durant l'été.</p> <p>Eau</p> <p>Mauvaise qualité des eaux de l'Isère pour les microorganismes et pollution certaine en Cadmium et Nickel.</p> <p>Zone classée comme vulnérable aux nitrates (arrêté préfectoral 22 décembre 2002).</p> <p>Déchets</p> <p>Absence de collecte sélective en porte-à-porte dans le centre bourg.</p>

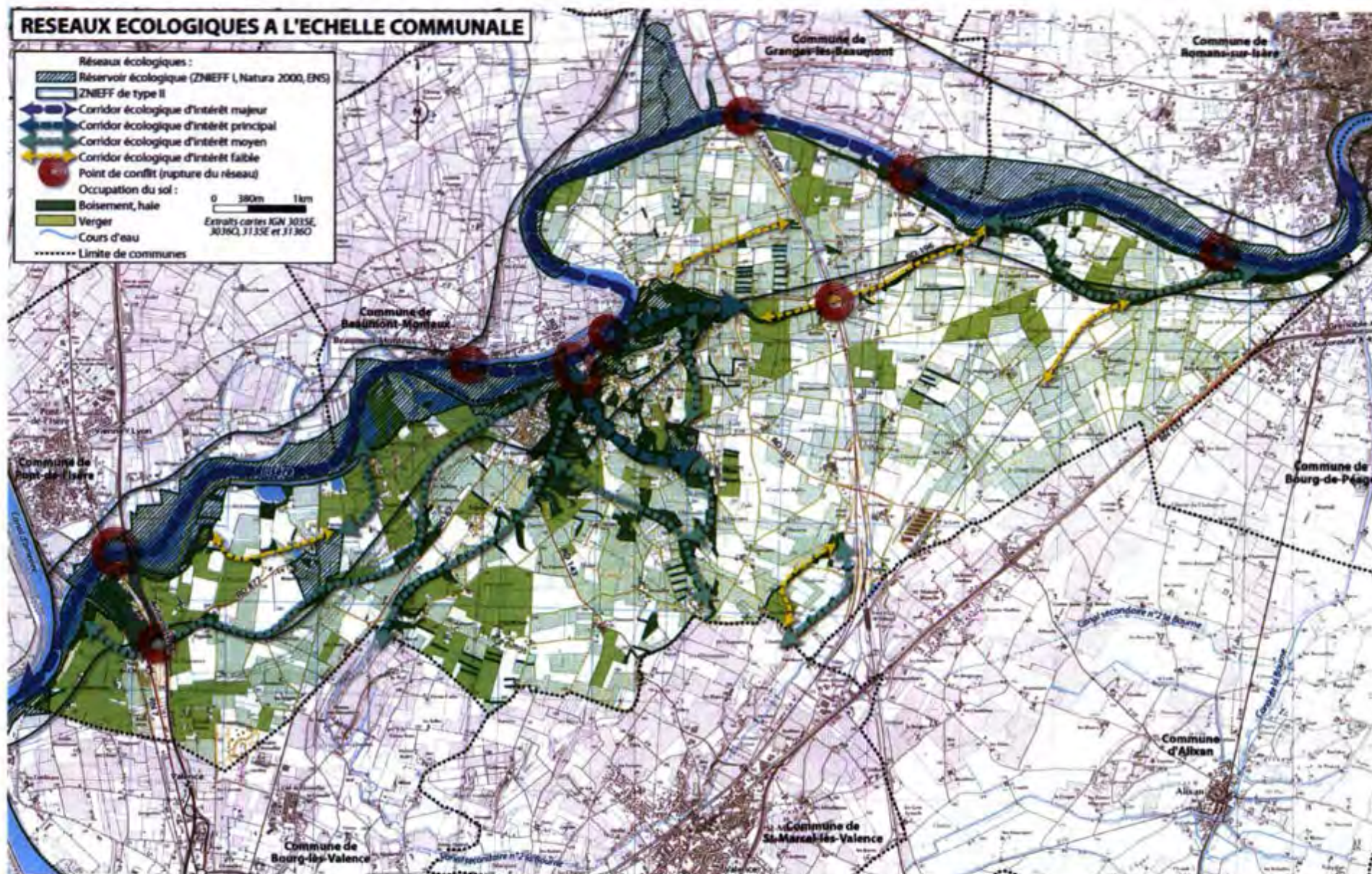
<p>Ressources naturelles</p> <p>Objectif : assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles physiques en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement</p>	<p>Eau</p> <p>Alimentation en eau potable à partir de plusieurs ressources (eau souterraine)</p> <p>Présence d'un captage d'alimentation en eau potable sur le territoire communal</p> <p>Interconnexions du réseau d'alimentation permettant une sécurisation de l'approvisionnement.</p>	<p>Eau</p> <p>Vulnérabilité des eaux souterraines</p> <p>Qualité médiocre pour les eaux de la nappe alluviale de l'Isère</p> <p>33% de la population raccordés au réseau d'assainissement collectif</p> <p>60 % du système non collectif non-conforme</p> <p>Energie</p> <p>Absence d'information concernant les consommations énergétiques de la commune.</p>
<p>Risques</p> <p>Objectif : minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et aux autres espèces vivantes.</p>	<p>Risques naturels</p> <p>Existence d'un Plan de Prévention des Risques pour les mouvements de terrain</p> <p>Existence d'un plan de prévention des risques d'inondation de l'Isère</p> <p>Existence d'un Plan de Surface Submersible du Rhône</p> <p>Risques technologiques</p> <p>Existence d'un Plan de Secours Spécialisé de transport de matières dangereuses</p>	<p>Risques naturels</p> <p>Secteurs présentant des risques de mouvement de terrain à proximité du centre bourg</p> <p>PPRI Isère uniquement sur le bourg.</p> <p>Risques technologiques</p> <p>Commune concernée par un oléoduc de défense, une canalisation de gaz (350 mètres de zone d'étude, deux pipelines (pipeline SPMR : 310 mètres de largeur et 170 mètres pour le pipeline Sud Européen)</p>
<p>Qualité du cadre de vie</p> <p>Objectif : améliorer le cadre de vie quotidien des hommes et réduire les nuisances</p>	<p>Paysage</p> <p>Paysage composite et diversifié : plaine alluviale, collines boisées, vastes cultures, vergers,...</p> <p>Points de vue remarquables depuis les collines molassiques</p>	<p>Paysage</p> <p>Mitage de l'espace agricole important</p> <p>Impact visuel lié aux grandes infrastructures de communication : autoroute, voies ferrées, lignes haute tension,...</p> <p>Nuisances</p> <p>Nombreuses sources de bruit : autoroute, voie express, route nationale, voie ferrée.</p> <p>Nuisances liées au trafic routier dans le centre ville (6 000V/j).</p>
<p>Patrimoine naturel et culturel</p> <p>Objectif : conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine biologique, paysager ou culturel</p>	<p>1 monument historique (abbaye de Vernaïson)</p> <p>17 sites archéologiques</p> <p>10 bâtis remarquables</p>	



SYNTHESE DES SENSIBILITES ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES



RESEAUX ECOLOGIQUES A L'ECHELLE COMMUNALE



1.2 - Identification et hiérarchisation des enjeux

Les principaux enjeux environnementaux du territoire de la commune de Châteauneuf-sur-Isère découlent, pour chacune des composantes de l'environnement, de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Qu'est-ce qu'un enjeu environnemental ?

On entend par enjeux d'environnement, les éléments de la problématique environnementale locale qui engagent fortement l'avenir du territoire et expriment sa vulnérabilité face au processus de développement. Ils peuvent être liés, par exemple, à :

- *La richesse d'une composante ou d'une ressource à préserver ou valoriser.*
- *Une composante environnementale dégradée sous l'effet d'une pression trop forte.*
- *La fragilité d'une composante par rapport aux effets supposés mais méconnus d'une pression.*
- *La consommation des ressources.*

1.2.1 - Les enjeux thématiques :

Dimensions de l'environnement	Enjeux environnementaux
Biodiversité et milieux naturels	Préservation des différents milieux naturels recensés Maintien des fonctionnalités écologiques
Pollutions et qualité des milieux	Surveillance de la qualité de l'air et des émissions de polluants résultant du trafic routier Amélioration de la qualité de l'eau de l'Isère et de ses paramètres physiques
Ressources naturelles	Protection de la ressource en eau et des secteurs de captages Amélioration du réseau d'assainissement Economie de la ressource en eau
Risques	Prise en compte des préconisations des Plan de Surfaces Submersibles, des Plans de Prévention des Risques d'Inondation et de mouvement de terrain Prise en compte des préconisations liées aux risques technologiques
Qualité du cadre de vie	Valorisation des berges de l'Isère Valorisation des différents points de vue Prise en compte des sources de bruit dans les différents aménagements
Patrimoine naturel et culturel	Pas d'enjeu majeur

La préservation du patrimoine écologique de la commune constitue un des enjeux thématiques les plus importants. Quelques définitions sont nécessaires afin de mieux connaître l'intérêt des recensements écologiques.

- Site Natura 2000 : site identifié pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages animales ou végétales et de leur habitat et permettant de constituer le réseau écologique européen. Site faisant l'objet de mesures de gestion (DOCOB) tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles adaptées. Tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administratif fait l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (dossier d'incidences).

- ZNIEFF type I : recense les secteurs de très grande richesse patrimoniale. Outil de connaissance, pas de valeur juridique directe mais la non prise en compte d'une Znieff peut être considérée comme une erreur manifeste d'appréciation par le juge (jurisprudence).

1.2.2 - Les enjeux transversaux :

Les enjeux transversaux font appel à plusieurs dimensions de l'environnement. Ils sont liés à la maîtrise de l'urbanisation et des déplacements, à la contribution du territoire à des phénomènes globaux.

Les sensibilités environnementales du territoire sont essentiellement liées à la présence d'un patrimoine naturel d'intérêt écologique majeur (vallée de l'Isère, collines molassiques) et d'une ressource en eau servant pour l'alimentation en eau potable (captages). Le territoire est également très contraint en matière d'aménagement avec une topographie accidentée autour du bourg, des risques de mouvement de terrain, des risques d'inondations et la présence de nombreuses canalisations de transport de matières dangereuses. Ainsi, un des enjeux sera de concilier le développement urbain de la commune avec l'ensemble de ces contraintes, tout en respectant un développement cohérent et équilibré autour du centre bourg.

Située entre Valence et Romans-sur-Isère, la commune de Châteauneuf-sur-Isère subit une forte pression foncière et connaît un développement périurbain important avec de nombreuses maisons individuelles. L'objectif sera d'assurer les besoins en logements nécessaires au développement économique et résidentiel du secteur tout en réduisant fortement l'étalement urbain et la consommation d'espace.

Par ailleurs, aucun transport en commun efficace ne dessert pour l'instant le territoire. Mais pour anticiper sa mise en place à moyen terme (fortement souhaitée) et sa rentabilité (nombre de personnes « captées »), il est indispensable que le développement de la commune se fasse de façon regroupée autour du centre bourg afin que la future ligne de TC soit la plus efficace possible.

1.2.2 - Les enjeux territorialisés :

Les enjeux territorialisés sont définis pour les espaces soumis à des pressions particulières.

Sur le territoire communal, trois secteurs présentent des enjeux particuliers vis-à-vis du développement urbain :

- Le centre bourg : entouré par les collines molassiques et le cours de l'Isère, le centre bourg peut difficilement se développer géographiquement. Toutefois, des possibilités de densification et de renouvellement urbain existent mais les futurs aménagements devront intégrer les contraintes liées au bruit et à la pollution de l'air engendrées par la circulation automobile qui sera croissante en l'absence d'un transport collectif régulier.
- La périphérie immédiate du bourg : pour les secteurs urbanisés séparés du centre bourg par les entités topographiques et naturelles, l'enjeu est de reconstituer une accroche urbaine avec les services et commerces du centre bourg. Une diversification de l'habitat (typologies urbaines différentes de la maison individuelle) permettra le développement progressif du centre bourg vers l'extérieur. Une attention particulière devra être portée à proximité des sites naturels d'intérêt communautaire (site Natura 2000) : Les Réalières, Beauvache.
- Les bords de l'Isère entre Châteauneuf-sur-Isère et la confluence avec le Rhône : cet espace, dont la vocation actuelle est principalement agricole, présente certains atouts comme la qualité naturelle et paysagère des bords de l'Isère, la présence d'une voie fluviale, de l'autoroute A 7 et de la RN 7 et fait donc l'objet d'importants projets touristiques et économiques.

2 - Analyse de la compatibilité du PADD avec les enjeux environnementaux

Cette analyse de compatibilité des orientations permet de vérifier que les orientations et les objectifs en matière de développement économique et d'équité sociale ne sont pas absents des objectifs environnementaux, et que les propositions de développement économique et social sont compatibles avec les objectifs environnementaux du PLU.

Ce premier stade de l'évaluation permet une intégration des contraintes environnementales, économiques et sociales dans la première formulation des orientations et des objectifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 5 orientations :

- Orientation n°1 : Maîtriser la démographie : Assurer et organiser la croissance de la population à un rythme raisonné et maîtrisé
- Orientation n°2 : Maîtriser et organiser le développement urbain et l'habitat : Assurer un développement urbain maîtrisé en matière d'habitat
- Orientation n°3 : Le centre bourg : Affirmer le centre bourg comme pôle de centralité urbaine
- Orientation n°4 : Economie : Asseoir le dynamisme et la vitalité économique de la commune
- Orientation n°5 : Environnement, paysage : Préserver les atouts environnementaux et valoriser le paysage

Les orientations du PADD ne présentent pas d'incompatibilités majeures avec les enjeux environnementaux. Toutefois, l'analyse du PADD au regard des enjeux environnementaux engendre quelques remarques sur le mode de développement de la commune et notamment sur les aspects suivants : le taux d'évolution annuel, la répartition des logements, la typologie de l'habitat, la consommation d'espace, les fonctionnalités urbaines et la stratégie de développement économique.

2.1 - Le taux d'évolution annuel

Un taux de variation annuel de 1.8% est envisagé sur la commune. Ce développement démographique se traduira par l'accueil d'environ 850 habitants supplémentaires d'ici 2020 (soit une augmentation de 24% par rapport à la population recensée en 2007). Pour l'accueil de cette nouvelle population, accompagné du phénomène de desserrement des ménages, le PADD estime les besoins en logements d'ici 2020 à environ 450 logements : 380 logements pour accueillir la population nouvelle et 70 logements liés au desserrement.

Le centre bourg est relativement contraint spatialement, enserré par les collines molassiques d'un côté et l'Isère de l'autre. Son extension est par conséquent difficile et l'enjeu du PLU est de pouvoir accueillir ces nouveaux logements au plus proche de la polarité du centre bourg tout en maîtrisant l'étalement urbain sur le plateau et la consommation foncière associée.

Il est également important de rappeler que la commune n'est pas desservie par un transport collectif structurant, il bénéficie toutefois du réseau de transport à la demande géré par le syndicat Valence-Romans-Déplacement. Ainsi, en l'absence d'une offre alternative à la voiture individuelle et concurrentielle, la commune ne peut se permettre d'avoir un développement démographique soutenu, qui aurait pour conséquence un accroissement de la dépendance du territoire vis-à-vis des énergies fossiles et des nuisances associées (vulnérabilité économique, difficultés de circulation, émissions de polluants,...).

2.2 - La répartition géographique des nouveaux logements

Le nombre de logements potentiellement réalisables par densification du centre bourg est estimé entre 85 et 115, soit 20% du nombre total de logements à créer. Les opérations de renouvellement du bâti

existant permettront de réaliser une économie d'espace de l'ordre de 4 ha, de maintenir une dynamique urbaine dans le centre bourg et de limiter les besoins en déplacements.

Environ 50% des logements à créer seront réalisés dans la continuité du tissu urbain existant sur les secteurs « Les Ayes, Réalières, Beauvache, Michaud Brignon », dont les distances vis-à-vis du centre bourg peuvent être relativement éloignées (le secteur de Brignon se localise à plus de 1.5 km du centre bourg).

Par ailleurs, environ 22% des nouveaux logements seront réalisés dans les lieux-dits de Beauregard et de la Vanelle, qui sont plus proches géographiquement de Romans que de Châteauneuf-sur-Isère. Beauregard se situe dans la continuité urbaine Sud de Bourg-de-Péage, raccordé par la RD 92, tandis que le hameau de la Vanelle correspond à un quartier isolé en bordure de l'Isère, composé d'une trentaine d'habitations et d'un terrain de sport. Le renforcement de ce quartier amène quelques difficultés pour répondre à l'ensemble des objectifs du développement durable, en l'absence de services et de commerces à proximité et de son éloignement de Châteauneuf ou de Romans (environ 5 km).

Enfin, les 8% de logements à créer restants seront réalisés dans du bâti épars : réhabilitation du bâti agricole, constructions en dents creuses dans les hameaux ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif. Cette possibilité de réutilisation du bâti existant permet une valorisation du patrimoine communal et également une économie d'espace. Néanmoins, ce mode de développement accentue l'éparpillement déjà existant des nouveaux habitants, qui risque d'engendrer une multiplication des déplacements automobiles et qui sollicite également une amélioration des réseaux d'eau potable et d'assainissement (assainissement autonome). L'accueil de nouveaux habitants dans ce type d'habitat doit donc rester modeste pour ne pas déséquilibrer le fonctionnement urbain de la commune.

Ainsi, la répartition éparse des nouveaux logements est liée à la configuration du centre bourg historique dont les potentialités d'accueil sont relativement limitées. L'urbanisation des secteurs en continuité urbaine du centre est donc justifiée mais devrait rester dans un rayon permettant une accessibilité en modes doux du centre. Or, le PLU envisage la création de plus d'un tiers des nouveaux logements dans un rayon supérieur à 1.5 km du centre et entraînera par conséquent un accroissement des déplacements automobiles et de la dépendance à la voiture individuelle.

2.3 - La typologie de l'habitat et la consommation d'espace

La diversification de la typologie d'habitat est énoncée dans l'orientation n°1 du PADD mais aucun objectif chiffré permettant l'application de cette volonté n'est avancé. Seules les orientations d'aménagement avancent quelques indications sur la typologie du bâti (constructions pavillonnaires, collinaire jointif de type maisons de ville, petits collectifs) et le nombre de logements à construire.

Les densités estimées sur les différents secteurs d'urbanisation future sont relativement faibles :

- Les Ayes-Réalières : environ 20 logements/ha en moyenne avec une densité élevée sur les Ayes et très faible sur Réalières.
- Beauvache : environ 12 logements/ha en moyenne
- Michaud : seulement 25 à 30 logements sont programmés alors que les surfaces disponibles sont importantes. Cette programmation ne semble concerner qu'un seul secteur du hameau de Michaud.
- Brignon : environ 20 logements/ha en moyenne
- La Vanelle : environ 14 logements/ha

Aucun objectif de réduction de la consommation d'espace n'est envisagé et la localisation des nouveaux logements dans des secteurs peu denses ne favorise pas et ne permettent pas facilement l'intégration de formes urbaines plus denses. En effet, il est envisagé de consommer 21.4 ha pour la réalisation d'environ 310 logements (en continuité urbaine sur foncier neuf), ce qui engendre une densité moyenne de l'ordre de 14 à 15 logements à l'hectare. En outre, les hauteurs réglementées (maximum 6 mètres pour les constructions sauf dans les zones 1AUOH et 1AUOHB) ne permettent pas une densification des constructions.

2.4 - Les fonctionnalités urbaines

Certaines orientations du PADD ont pour objectif d'améliorer les fonctionnalités urbaines du centre bourg et sont donc compatibles avec les objectifs du développement durable. Il s'agit principalement :

- L'amélioration de la circulation automobile et piétonne : création d'un maillage viaire lisible, requalification de la rue des Crozes et de la rue des Remparts, de la RD 67, cheminement piéton le long de l'Isère,...
- La valorisation des espaces publics : requalification de la place des Pierres, place Malossane, la cure, parvis de la Mairie,...
- Le maintien de la vitalité économique du centre bourg : maintien de la destination commerciale des rez-de-chaussée de l'avenue de Valence,...
- L'organisation urbaine : création d'une continuité urbaine entre le centre bourg et les extensions pavillonnaires.

Néanmoins, comme il a été développé précédemment, la répartition des nouveaux logements sur le territoire ne va pas dans le sens de la réduction des motifs de déplacement, qui est un des objectifs de la loi Grenelle 2.

2.5 - La stratégie de développement économique

La stratégie de développement économique de la commune fait suite à une réflexion à l'échelle intercommunale. Il ressort toutefois de cette réflexion que de nombreux projets de développement économique se situent sur le territoire communal. Les projets sont multiples et nécessiteront des surfaces très importantes :

- zone d'activités artisanales en entrée Sud-Ouest du centre bourg,
- extension de la zone de Beauregard au Nord-Est de la commune (limite communale),
- extension de la ZAC de la Correspondance, au Sud-Est de la commune (limite communale),
- développement touristique autour du lac d'Aiguille, en bordure de l'Isère.
- extension de la carrière, au Sud-Ouest de la commune.

Parallèlement, le PADD met en exergue la volonté de préserver les espaces agricoles de bon potentiel agronomique et de limiter l'impact des zones d'activités sur les espaces agricoles. Cette volonté se traduira par la mise en place de plusieurs espaces en Zone Agricole Protégée.

2.6 - La prise en compte de l'environnement dans le PADD

L'orientation générale n°5 correspond à la volonté de préservation des atouts environnementaux et de valorisation du paysage. Cette orientation se traduit par la prise en compte des périmètres des milieux naturels remarquables et des risques et par la préservation de certains éléments paysagers. Néanmoins, aucun projet de valorisation de la biodiversité ou d'amélioration des fonctionnalités écologiques n'est envisagé dans le projet de PLU.

Par ailleurs, les enjeux liés à la réduction de la consommation d'espace et des émissions de gaz à effet de serre sont relativement peu pris en compte dans le cadre du projet de territoire.

3 - Analyse des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et présentation des mesures permettant de réduire, compenser voire supprimer ces effets

Cette phase permet d'identifier les objectifs susceptibles de générer les principaux conflits avec l'environnement. Pour ces derniers, un approfondissement de l'analyse des impacts est nécessaire.

L'évaluation permet de reconnaître l'acceptabilité environnementale de certaines propositions :

- de définir les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité avec les objectifs environnementaux de certains autres ;
- d'affirmer la gravité des atteintes à l'environnement qui accompagneraient l'adoption des propositions.

Toute proposition d'orientation et tout objectif d'aménagement et de développement doivent être confrontés à chacune des composantes du profil environnemental

3.1 - Les différentes composantes du projet de PLU

La mise en œuvre du PLU va dans le sens d'un développement des capacités d'accueil en matière d'habitat et d'activités économiques. Plusieurs zones d'extension sont envisagées et celles-ci engendreront un effet d'emprise et de substitution important de l'ordre de 128 ha (sans compter les surfaces disponibles en zone UB à Essartout et Réalières et sans compter les espaces de carrières) soit près de 2.8% de la surface communale. Il est important de préciser que les zones AU indicées H, L, m et c (soit 61 ha) sont inconstructibles ; ces secteurs ne pourront en effet être ouverts à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification du PLU qui en modifiera le zonage.

De façon générale, les différentes créations ou extensions urbaines auront pour conséquence :

- Un effet d'emprise et de coupure sur l'espace agricole et les milieux naturels
- Une transformation des ambiances paysagères
- Une augmentation de l'imperméabilisation des sols
- Une augmentation des rejets d'effluents
- Un effet de coupure sur les espaces naturels
- Une augmentation des besoins en déplacements (trafic routier et nuisances associées)
- Une augmentation des besoins en termes d'équipements, de services et de commerces

3.1.1 - Les extensions urbaines à vocation d'habitat

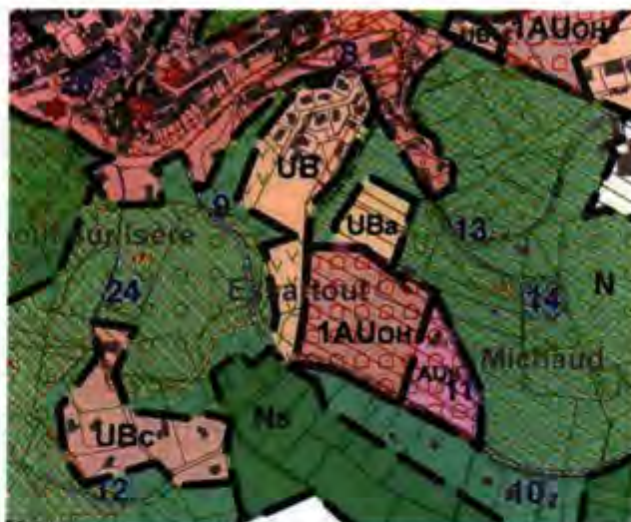
En matière d'habitat, le PLU prévoit :

- des possibilités de renouvellement urbain et de densification dans le centre bourg : entre 85 et 115 logements. Le centre bourg présente tout de même certaines opportunités de développement et de densification, entre la route et l'Isère, derrière la salle des fêtes. Un projet ambitieux, combinant habitat, commerces et équipements est à programmer sur cet espace stratégique central (1AUOHB).
- des extensions urbaines dans la continuité du bourg existant :
 - o secteur des Ayes Réalières (AUH et 1AUOH) : environ 5 ha

- secteur Michaud Essartout (1AUoh, AUH, UBa, UB) : environ 6 ha
- secteur de Beauvache (1AUoh) : environ 5 ha
- des extensions urbaines en dehors du centre bourg :
 - extension du quartier de la Vanelle (2AUoh) : 2.7ha
 - extension du hameau de Brignon (1AUoh) : environ 1.5 ha
 - extension des zones urbaines à vocation mixte dans la plaine de Beauregard (AUM : 10 ha)
- des disponibilités dans certains bâtiments agricoles pouvant changer de destination (environ 18 logements) et dans les dents creuses des hameaux (environ 15 logements)

Le plan de zonage traduit en partie la volonté de regroupement de l'urbanisation au plus proche du centre bourg et dans la continuité du bâti existant. En effet, l'essentiel des nouvelles zones d'habitat s'inscrivent dans la continuité du centre bourg. Néanmoins, les accroches urbaines seront difficiles avec une topographie relativement accidentée (effet de rupture) et un habitat pavillonnaire et dispersé comme transition (intégration difficile d'un bâti dense).

Néanmoins, la continuité urbaine n'existe pas réellement entre le centre bourg et le hameau de Michaud-Essartout, qui correspond simplement à quelques habitations individuelles éparses. Ce secteur, qui a actuellement une vocation agricole, est voué, d'après l'orientation d'aménagement définie, à accueillir quelques constructions pavillonnaires et quelques maisons de ville. Aucune densité n'est fixée sur cet espace d'environ 6 ha, qui risque d'être consommé par quelques constructions pavillonnaires sans intégration urbaine (distant de 800 mètres du centre bourg).



Développement du secteur Essartout - Michaud

Sur le secteur de Beauvache, les orientations d'aménagement définies ne permettent pas un aménagement optimal du site : absence de bouclage du réseau viaire et du réseau modes doux, forme urbaine de type maison individuelle ou maison de ville, faible prise en compte de la topographie, absence de maillage de la trame verte qui pourrait être couplée avec la gestion des eaux pluviales.

Sur les Réalières, il n'est envisagé qu'une simple poursuite de l'urbanisation linéaire le long de la voirie existante sous le modèle pavillonnaire. Seul le secteur des Ayes propose une diversité et une densité des formes urbaines. Néanmoins, le site est difficilement aménageable avec notamment des différences d'altitude et un front de falaise à gérer.

La zone d'urbanisation future du secteur du Brignon ne correspond qu'à une extension d'une zone d'habitats individuels au pied de la côte boisée. Ce secteur ne s'accroche à aucune polarité urbaine forte et se localise à plus de 1.5 km du centre bourg. Cette zone sera encadrée par le futur terrain de sports et une zone de loisirs.

Le plan de zonage permet le développement du quartier de la Vanelle avec une zone 2AUOH de 2.7 ha reliant les deux zones UB existantes. Le PLU mentionne toutefois une urbanisation de ce secteur au fur et à mesure de la réalisation des équipements. A noter que l'orientation d'aménagement définie pour ce secteur envisage le développement urbain de l'espace central du quartier, à plus long terme. La réalisation de logements (environ 30 logements pourraient être envisagés) dans ce secteur éloigné des principales polarités est difficilement justifiable d'un point de vue environnemental.



Quartier de la Vanelle

Dans la plaine agricole, les structures des hameaux et des fermes isolées seront maintenues puisque les extensions urbaines autour de ces hameaux ne seront pas autorisées. Le mitage de l'espace agricole ne sera donc pas accentué, même si les espaces agricoles A restent constructibles sous certaines conditions.

3.1.2 - Les secteurs d'accueil du développement économique

En matière de développement économique, le PLU prévoit :

- une zone d'activité artisanale (5.5 ha) déconnectée du village ou de toute entité urbaine. Sa localisation isolée, le long de la RD 877, au cœur de la plaine agricole est relativement inopportune. Aucune justification n'est avancée concernant le positionnement de cette zone d'activités, qui pourrait avoir des conséquences dommageables sur les paysages et la cohérence écologique notamment.
- l'extension de la zone d'activité de Beauregard (environ 35 ha) sur des espaces agricoles de forte valeur agronomique.
- une zone de loisirs (complexe sportif) : 13.4 ha
- l'extension de la ZAC de la Correspondance (Rovaltain) : 17.7 ha
- des réserves foncières (AUL) pour le développement du pôle touristique d'Aiguille : 29.4 ha
- la zone d'extraction de matériaux (environ 60 ha) et des activités liées à l'exploitation des matériaux (7 ha).

On notera que l'offre est très diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire communal. La desserte en transports collectifs est assurée pour la ZAC de la Correspondance et pour le secteur de Beauregard, entre Romans et Valence, par les lignes du Conseil Général.

3.2 - Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels

3.2.1 - Incidences globales sur les milieux naturels

Excepté dans le centre bourg, l'ensemble des espaces naturels remarquables identifiés (Znieff de type I de la basse vallée de l'Isère, site Natura 2000 des Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère) bénéficie d'un classement en zone naturelle (Ns), dans laquelle toute nouvelle construction est interdite.

Les bords de l'Isère bénéficient également d'un classement en zone naturelle (N) sur l'ensemble du territoire communal. De même, les prairies et boisements que l'on trouve aussi bien sur les collines molassiques que dans la plaine disposent également d'un classement en zone naturelle, les préservant ainsi de toute urbanisation. Ces espaces bénéficient également de nombreuses connexions possibles entre eux et les grandes fonctionnalités écologiques sont ainsi respectées.

Au total, près de 24% de la superficie communale dispose d'un classement en zone naturelle (dont une grande partie est localisée à proximité du centre bourg et en bordure de l'Isère).

Les Espaces Boisés Classés (EBC) concernent les boisements localisés sur les côtières et sur les petits ressauts topographiques, sans forcément marquer de continuités. On remarquera que les abords boisés de l'Isère ne bénéficient pas d'une telle protection. Les EBC sont complétés par des espaces classés en « éléments du paysage », qui permettent une préservation du caractère boisé du site. En effet, le PLU mentionne que, dans tous les cas, les interventions de nettoyage ou de défrichement devront être effectuées en maintenant les arbres isolés, les alignements d'arbres, ou le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes.

La préservation des espaces naturels remarquables et des différentes continuités boisées garantit le maintien des fonctionnalités écologiques du territoire à l'échelle du PLU. Aucun des corridors écologiques identifiés dans l'état initial de l'environnement n'est altéré ou modifié par un projet d'aménagement, conformément aux enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic.

3.2.2 - Incidences ponctuelles sur les milieux naturels

Les milieux naturels remarquables sont dans l'ensemble préservés, mais la mise en œuvre du PLU engendrera quelques incidences ponctuelles :

Le centre bourg :

La partie du centre bourg qui borde l'Isère est concernée par la Znieff de type I « Ile sablières et roselières de la basse Isère » dont l'intérêt écologique est démontré par la présence de nombreuses espèces d'oiseaux (hirondelle de rivage, bruant des roseaux, fauvette aquatique,...) et d'insectes (agrion de Mercure) présents dans les différents milieux alluviaux : forêts alluviales, roselières, îles boisées, berges de l'Isère, gravières,...

Un des objectifs du PLU est de créer une continuité urbaine entre le centre bourg et les extensions pavillonnaires situées au Sud-Ouest. Pour cela, des zonages UAb et 1AUOHB sont positionnés en bordure de l'Isère et concernent donc une partie de la Znieff de type I (environ 2 ha pour la zone 1AUOHB). Cependant, ces espaces sont partiellement urbanisés et les espaces libres de construction ne présentent qu'un très faible intérêt écologique (bosquets, plantations d'ornement, espaces de stationnement, dépôts de terre).

Au niveau du centre bourg de Châteauneuf-sur-Isère, l'intérêt de la Znieff réside dans la continuité de la ripisylve de l'Isère et la liaison avec les autres espaces naturels riverains comme la butte molassique (site Natura 2000) ou les sables de l'Isère (Znieff type I). L'objectif est donc de maintenir ces continuités

écologiques. Néanmoins, le plan de zonage ne garantit pas la pérennité des continuités écologiques entre les bords de l'Isère et la butte molassique puisqu'aucune matérialisation d'une trame végétale n'apparaît dans la zone 1AUOHB. Des espaces boisés classés auraient pu être mis en place au droit de la ripisylve de l'Isère et sur les boisements de la butte molassique, mais le plan de zonage ne leur confère qu'un zonage d'« éléments de paysage », qui ne garantit pas leur pérennité.



ZNIEFF I « Ile sablière et roselières de la basse Isère » au droit du centre bourg

Le secteur Sud-Est du village (Michaud)

Ce secteur (d'une superficie de 6 ha), qui figure au plan de zonage sous plusieurs types de zonages (UB, UBa, 1AUOH et AUH), constitue un prolongement d'une zone résidentielle de faible densité. Les espaces envisagés pour l'urbanisation sont en partie boisés et certains espaces sont d'ailleurs classés en éléments de paysage. Le développement urbain de ce secteur, relativement linéaire et sans grande cohérence urbaine) va fortement accentuer la fragmentation écologique du territoire par son effet d'emprise et de coupure sur des espaces agro-naturels.



3.2.3 - Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000

Le site Natura 2000 « Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère », d'une superficie globale de 1069 ha, est éclaté en 6 massifs :

- Pont de L'Herbasse (commune de Clérieux)
- Ussiaux (commune de Peyrins)
- Houlettes (communes de Clérieux et Saint Bardoux)
- Balmes (communes de Peyrins, Saint-Bardoux et Romans)
- Champos (commune de Charmes-sur-Herbasse)
- Chateauneuf-sur-Isère (2.15% de la superficie globale du site est localisé sur la commune)

Sur la commune de Chateauneuf-sur-Isère, le site est composé de plusieurs entités principalement localisées en périphérie du centre bourg (cf. état initial de l'environnement). Le milieu regroupe des dunes continentales et trois habitats d'intérêt communautaire ont été recensés :

- les forêts dunales à *Pinus pinea* et/ou *Pinus pinaster* à pelouses ouvertes à *Corynephorus* et *Agrostis* des dunes continentales
- les pelouses calcaires de sables xériques (*Koelerion glaucae* espèce prioritaire)
- les forêts à *Quercus ilex*

Les objectifs de gestion de ces sites concernent la limitation de la fréquentation des zones les plus sensibles et le maintien des zones ouvertes.

Il est également rappelé que tout projet de programmes, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation (art. L.414-4 et R.414-19s. du code de l'environnement).



Incidences sur l'entité 2 :

Cette entité est également composée d'habitats prioritaires (pelouses pionnières des corniches), d'habitats prioritaires et communautaires (mosaïques pelouses pionnières et pelouses sèches) et d'habitats d'intérêt communautaire (pelouses sèches, landes à callune).

Un zonage naturel Ns est affecté à ce site et aux boisements riverains. Aucun projet d'aménagement n'exercera un effet d'emprise directe sur ce site. Les aménagements envisagés à proximité immédiate n'auront pas d'incidences indirectes sur le site. Ce dernier est d'ailleurs entouré par la rue du Chatelard et la route de Valence. Aucun emplacement réservé n'est envisagé sur ces axes routiers. Les espaces boisés font l'objet d'un classement en éléments de paysage. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence sur l'entité 2 du site Natura 2000.

Incidences sur l'entité 3 :

Cette entité est composée d'habitats prioritaires et communautaires (mosaïques pelouses pionnières et pelouses sèches) et d'habitats d'intérêt communautaire (pelouses sèches, landes à callune). Cette entité figure en zone naturelle Ns sur le plan de zonage du PLU et est en partie entourée par un zonage naturel ou agricole. Aucun effet d'emprise ne devrait donc être exercé.

L'aménagement des zones AUH et 1AUOH (Michaud) situées au Nord-Est de cette entité 3 ne devrait pas engendrer d'effet indirect notable sur les habitats recensés. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence sur l'entité 3 du site Natura 2000.

3.3 - Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les espaces agricoles

La surface destinée à l'activité agricole (zone A) représente près de 67% du territoire communal, mais l'ensemble des surfaces naturelles et agricoles ont diminué de 6% entre l'ancien POS et le PLU. En effet, les différents projets d'urbanisation à vocation résidentielle ou de développement économique substitueront près de 200 ha à l'espace agricole (soit l'équivalent d'une exploitation agricole). L'effet d'emprise sera donc important et s'exercera au droit de terres à forte valeur agronomique ou présentant une plus-value intéressante (arboriculture, viticulture). En revanche, aucun effet d'enclavement ou d'effet de coupure supplémentaire vis-à-vis des exploitations agricoles en place, ne sera engendré par la mise en œuvre du plan de zonage du PLU.

Le plan de zonage identifie plusieurs zones agricoles « protection renforcée » (AP) d'une surface globale de 336.38 ha, notamment dans la plaine de Beauregard et en bordure de la RN 7, afin de préserver durablement ces espaces agricoles. Dans ces secteurs, les constructions liées à l'activité agricole sont interdites.

3.4 - Incidences de la mise en œuvre du PLU sur la ressource en eau

Le captage d'alimentation en eau potable (Deveys) situé sur la commune ainsi que le périmètre de protection afférent ne bénéficie que partiellement d'un classement en zone naturelle qui le protégera de l'urbanisation et des éventuels risques de pollution directe des eaux souterraines. La partie Sud du périmètre de protection bénéficie d'un classement en zone agricole A.

Le périmètre de protection éloigné du captage de Bourg-les-Valence (Combeaux), dont une partie est située sur le territoire de Châteauneuf-sur-Isère, fait l'objet d'un zonage agricole (A) et naturel (N). Néanmoins, une grande partie du périmètre de protection éloigné du captage s'inscrit dans le périmètre défini pour l'exploitation des carrières. Des mesures de protection strictes devront être mises en œuvre sur ces espaces afin de ne pas engendrer de risques de pollution des eaux de la nappe alluviale (étanchéité des ouvrages, rétention et traitement des eaux de ruissellement,...).

Avec de nouveaux aménagements dans la plaine alluviale, la mise en œuvre du PLU augmentera les risques de pollution des eaux souterraines, mais ces derniers seront limités dans la mesure où l'aquifère présent est recouvert par une couche de limon fortement imperméable. En outre, des mesures spécifiques et adaptées de collecte et de traitement des eaux pluviales et usées seront mises en place pour les nouveaux aménagements conformément à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau).

Concernant les eaux superficielles, l'augmentation des surfaces imperméabilisées (environ 70 ha imperméabilisés supplémentaires à terme) engendrera une augmentation du volume des eaux de ruissellement et des charges de polluants associés. Le règlement stipule que toutes les dispositions devront être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée dans la mesure du possible et l'évacuation des eaux de ruissellement pourra être assortie d'un prétraitement. Le règlement impose également, dans le cas des constructions d'habitation individuelle, l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent. L'exutoire final de l'ensemble des eaux récoltées est le cours de l'Isère.

Afin de limiter les pollutions diffuses, les extensions urbaines disposeront obligatoirement d'un réseau d'assainissement collectif et séparatif. L'accueil d'environ 850 à 1 000 nouveaux habitants nécessitera le renforcement des réseaux d'assainissement collectif ainsi que l'agrandissement des capacités d'épuration de l'unité de traitement par lagunage actuellement dimensionnée pour 1 800 équivalents/habitants (pour le chef lieu). La zone de Beauregard est raccordée au réseau de la commune de Bourg-de-Péage, le quartier de la Vanelle est équipé d'un système semi-collectif avec traitement par filtre à roseaux (250 équivalents/habitants) et le secteur de Rovaltain est partiellement équipé d'un réseau d'assainissement collectif rattaché au système intercommunal de Valence.

Plusieurs emplacements réservés figurent au plan de zonage pour la création de bassins de stockage des eaux pluviales (Michaud, Brignon et Peyrouiller).

En revanche, la mise en œuvre du PLU va permettre l'accueil d'une nouvelle population dans les bâtis agricoles (15 logements potentiellement disponibles) qui ne disposent pas d'un réseau d'assainissement collectif. Il a été démontré dans le diagnostic que 60% des installations autonomes n'étaient pas conformes. Le règlement stipule donc que toute construction devra être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et satisfaire la réglementation locale en vigueur (SPANC). Dans l'attente de la mise aux normes des différentes installations, la mise en œuvre du PLU est susceptible d'accroître les risques de pollutions diffuses.

3.5 - Effets de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles

3.5.1 - Les consommations énergétiques

Le mode de développement de l'habitat sur la commune a essentiellement privilégié un modèle pavillonnaire relativement énergétivore. Le mode de développement envisagé dans le cadre du PLU évolue quelque peu avec quelques opérations de renouvellement urbain et de densification dans le centre bourg, mais restera majoritairement conforme à un modèle de maisons individuelles plus consommatrices d'énergies que des formes urbaines plus compactes (maisons groupées, petit collectif). Toutefois, des formes urbaines économes en énergie pourront être proposées lors des opérations d'ensemble nécessaires pour l'urbanisation des différents secteurs (21 ha au total).

Par ailleurs, le règlement du PLU permet l'intégration des systèmes d'énergies renouvelables (panneaux solaires notamment) ainsi que l'architecture bioclimatique. Il permet également l'implantation d'installations classées soumises à déclaration pour la réalisation d'un éventuel réseau de chaleur (chaufferie bois).

3.5.2 - La qualité de l'air et les nuisances sonores

Le développement des secteurs économiques de Beauregard, de Rovaltain et à proximité de la RN 7 et du secteur touristique autour du lac d'Aiguille engendrera une importante augmentation du trafic routier sur la RN 7, la RD 877, la RD 101, la RD 143 et la RN 532 compatible avec le réseau structurant. Néanmoins, cette augmentation de trafic ne devrait pas avoir de répercussion importante sur la circulation dans le centre bourg de Châteauneuf-sur-Isère.

En revanche, le développement des zones urbaines principalement envisagées à l'Est du centre bourg aura pour conséquence une forte augmentation de trafic qui sera essentiellement supportée par la RD 101 (environ 2 000 à 2 500 véhicules/jour supplémentaire). Pour accéder à ces nouveaux secteurs d'habitation, les habitants, et notamment ceux qui travaillent dans l'agglomération valentinoise, devront obligatoirement traverser le centre bourg (RD 67), qui subira par conséquent un accroissement des émissions de polluants et des nuisances sonores (liées à une augmentation de 45 % du trafic). La configuration topographique de la commune et l'organisation des déplacements, fait que la traversée du centre bourg est un passage obligé pour les personnes voulant se déplacer du Nord (secteur résidentiel principalement) au Sud (zone artisanale, zones de loisirs) de la commune.

Par ailleurs, aucune zone à urbaniser (à vocation d'habitat) n'est envisagée dans une zone de bruit liée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires. La mise en œuvre du PLU ne permet pas ainsi l'aménagement de nouveaux logements dans des zones de bruit, mais il engendre toutefois une augmentation des nuisances sonores dans la traversée du centre bourg en lien avec l'accroissement de trafic routier.

3.5.3 - L'extraction des matériaux

La carrière exploitée sur la commune constitue une ressource stratégique en granulats. Le plan de zonage identifie un périmètre des carrières exploitables d'une superficie de l'ordre de 60 ha, en bordure de la RN7. L'effet d'emprise de cette activité est important sur des espaces agricoles de forte valeur agronomique. Les incidences d'une telle activité d'extraction sur la ressource en eau (nappe d'eau souterraine) sont à réduire par la mise en place de mesures protectrices.

3.6 - Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les paysages

3.6.1 - Les grands équilibres paysagers

Les grands équilibres paysagers rencontrés sur le territoire seront relativement modifiés avec la transformation et la mutation d'importantes surfaces agricoles vers des zones de développement économique ou de loisirs. Les perceptions paysagères de la plaine agricole seront profondément modifiées par le développement des activités de carrière, le développement de la zone de loisirs en bordure de l'Isère, et les extensions des espaces d'activités de Beauregard et de la ZAC de la Correspondance.

Les structures boisées (ripisylve de l'Isère et côtières boisées des collines molassiques) sont respectées et maintenues mais le village va connaître d'importantes extensions urbaines aussi bien à l'Est qu'au Sud-Est, qui modifieront fortement les perceptions paysagères. Toutefois, les perceptions paysagères du centre bourg depuis la RD 67 en amont du pont sur l'Isère (entrée de ville) ne devraient pas être modifiées.

3.6.2 - Les incidences spécifiques à certains secteurs d'urbanisation future

Secteur de Champagnolles :

L'aménagement de la zone d'activité artisanale le long de la route départementale (route des pêches) aura des conséquences importantes sur les perceptions paysagères dans la plaine agricole. Son alignement en bordure de la route renforcera les perceptions sur cette zone d'activité qui seront également accentuées et soulignées par la présence de la côtière boisée en arrière plan. Le traitement paysager de cette zone devra être réalisé avec soin car elle marquera l'entrée Sud du village.

Secteur de Brignon :

L'aménagement de constructions au pied de la côtière engendrera de fortes perceptions depuis la RD 67 et altérera la continuité boisée de la côtière en cours de reboisement.

Le complexe sportif aménagé au terrain naturel sera perceptible dans la plaine agricole en pied de côtière ; toutefois, des plantations d'arbre de haute tige seront aménagées en bordure du site pour une meilleure intégration paysagère.

Secteur les Ayes Réalières

Ce secteur se localise sur un site très exposé en termes de perspectives visuelles lointaines, notamment depuis la RD 101 ou la rue des Monts du Matin. Toutefois, l'aménagement d'un espace naturel et paysager sur les espaces situés en arrière de la falaise ainsi que la plantation de bosquets devraient permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement naturel et paysager.

Secteur Michaud

Ce secteur se localise sur une crête de la colline molassique située au Sud-Est du centre bourg et est donc par conséquent très exposé aux perceptions lointaines, notamment depuis la RD 101. Des espaces boisés devront être conservés dans les fonds de vallon et sur la ligne de crête de la colline. L'intégration des constructions dans la pente devra être soignée pour éviter les exhaussements ou les talus.

Le pôle de loisirs d'Aiguille

L'aménagement à terme du pôle de loisirs et de tourisme d'Aiguille en bordure de l'Isère modifiera profondément l'ambiance paysagère du secteur. Cet aménagement ne devrait comporter que des constructions légères, mais l'ambiance paysagère du secteur sera transformée et évoluera vers un caractère plus artificiel.

3.7 - Effets de la mise en œuvre du PLU sur les risques

3.7.1 - Les risques naturels

Les zones de débordement des crues de l'Isère ont été prises en compte et font l'objet d'un classement en zone naturelle interdisant toute construction.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées (environ 70 ha imperméabilisés supplémentaires à terme) engendrera une augmentation du volume des eaux de ruissellement. Le règlement stipule que toutes les dispositions devront être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure. On notera également qu'un bassin de stockage des eaux pluviales est envisagé au droit du secteur de Beauvache (mise en place d'un emplacement réservé).

Aucune zone d'urbanisation future n'est concernée par un risque fort de mouvement de terrain (excepté une petite partie du site des Ayes). En revanche, le secteur de Michaud est concerné par des risques moyens d'effondrement de carrières souterraines. Ces zones sont constructibles sous réserve de l'application de certaines mesures : réalisation d'une étude géotechnique, marge de recul vis-à-vis des galeries, végétalisation des talus.

Enfin, la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin est impactée par le secteur à risque moyen de mouvement de terrain et la zone 1AUoHB de la rue du Port, est impactée en frange nord par le secteur à risque fort de débordement de l'Isère.

3.7.2 - Les risques technologiques

Aucune zone d'habitation future n'est concernée par une canalisation de transport de matières dangereuses ou par sa zone de vigilance. Le périmètre de l'opération d'aménagement du Brignon (complexe sportif) a d'ailleurs été réduit afin de ne pas être affecté par le pipeline. En revanche, la zone artisanale envisagée le long de la RD 877 est concernée par les zones de danger de la canalisation sur près de 20% de sa surface.

Le secteur de Champagnolles (terrain de sports) est survolé par plusieurs lignes électriques haute tension. Une inconstructibilité de 50 mètres est appliquée entre les conducteurs extérieurs et les constructions du hameau de Brignon.

Les réserves foncières envisagées pour le développement touristique autour du lac Aiguille sont concernées par le risque de rupture de barrage. Le risque est jugé faible et aucune disposition pour la maîtrise de l'urbanisation n'est mentionnée.

Enfin, le secteur AUc du site de La Correspondance est impacté par le secteur à risque technologique (S) autour des silos ; dans ce secteur les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions mentionnées dans le règlement.

3.8 - Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'organisation des déplacements

La mise en œuvre du PLU ne modifiera pas fondamentalement l'organisation des déplacements sur le territoire. Aucune nouvelle infrastructure importante n'est envisagée. Les projets de voirie concernent principalement :

- la création de voiries nouvelles permettant le contournement du hameau d'Aiguille ou bien d'améliorer le maillage viaire.
- des élargissements de chemins ruraux permettant la desserte des nouvelles zones urbaines.
- la création de cheminements piétons reliant le village au hameau de Michaud et à celui de Cotte Belle. On notera toutefois qu'aucun aménagement cyclable n'est envisagé.

L'augmentation de trafic (estimée à environ 2 500 véhicules/jour) liée à l'arrivée d'une nouvelle population (1000 habitants supplémentaires) sera principalement supportée par la RD 101 et la RD 67 (supportant déjà 6 700 véhicules/jour actuellement), qui traversent le centre-bourg. L'augmentation de trafic liée au développement des secteurs économiques sera quant à elle supportée par la RN 7, la RD 877, la RD 101, la RD 143 et la RN 532. La mise en place d'un système de transport collectif à moyen terme est donc indispensable pour limiter la saturation de la circulation automobile dans le centre bourg de Châteauneuf-sur-Isère.

On notera également que le PLU permet le développement du secteur de Rovaltain qui présente la particularité d'être bimodale grâce à un embranchement ferroviaire (compatibilité avec les objectifs du développement durable).

4 - Suivi de la mise en œuvre du PLU

Dans le cadre de la mise en place d'un suivi de la contribution du PLU à l'environnement, il est recommandé de définir des indicateurs d'état de l'environnement susceptibles de mesurer son évolution. Les indicateurs de suivi proposés dans le tableau ci-dessous ont été définis en tenant compte de la hiérarchisation des enjeux environnementaux et des impacts les plus significatifs afin de sélectionner certains paramètres cruciaux. Ainsi, l'identification des transformations des dimensions de l'environnement les plus sensibles constituera une base de connaissance pour la prochaine révision du PLU. Ce tableau propose une série d'indicateurs. La commune pourra choisir certains de ces indicateurs afin de suivre l'état de l'environnement sur son territoire.

Élément ou problématique à caractériser	Indicateur proposé	Origine des données	Fréquence du suivi
Maintien des espaces naturels et agricoles			
Utilisation des sols et consommation d'espace	Surfaces des espaces artificialisés, des espaces naturels, des espaces agricoles	DREAL	Tous les 2 ans
Protection et gestion des milieux naturels remarquables	Bilan global des mesures mises en œuvre sur les espaces naturels : surfaces d'espaces naturels gérés	DDT, DREAL	Tous les 5 ans
Gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau			
Qualité des eaux souterraines	Pollution de la nappe par les nitrates ou les pesticides	Agence de l'eau	Tous les 2 ans
Qualité des cours d'eau	Répartition par classes de qualité des indices biologiques	Agence de l'eau	Tous les 2 ans
Rejets urbains	Quantité de pollution totale estimée et taux de dépollution Taux de conformité des installations autonomes Efficacité des systèmes épuratoires	Agence de l'eau Conseil Général	Tous les 2 ans
Maîtrise de l'exposition aux risques technologiques et naturels			
Sources de risques technologiques	Linéaire de canalisations de transport de matières dangereuses	DREAL	Tous les 5 ans
Vulnérabilité aux risques	Surfaces des zones urbanisées dans les zones de risques et population résidant dans ces zones	DREAL	Tous les 2 ans
Diversification des modes de transports et maîtrise des infrastructures			
Trafic routier	Trafic routier sur la RD 67 et la RD 101	Conseil Général	Tous les 2 ans
Nuisance sonore des infrastructures	Linéaire de voies classées bruyantes	DDT	Tous les 5 ans
Efforts de limitation des nuisances sonores	Nombre de logements ayant bénéficié d'actions de réduction des nuisances sonores	DDT	Tous les 5 ans
Maîtrise de l'énergie			
Consommation d'énergie et efficacité énergétique	Consommation d'énergie finale par habitant	ADEME, observatoire énergie	Tous les 5 ans
Equipements de production d'ENR	Equipements des constructions neuves en installations de production d'énergie renouvelable (chaufferie bois, panneaux solaires,...)	ADEME ADIL26	Tous les 5 ans

5 - Les méthodes employées

5.1. Cadre méthodologique général

Cette évaluation environnementale est réalisée conformément à la circulaire du 12 avril 2006 relative à l'évaluation de certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification ayant une incidence notable sur l'environnement.

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, dans les mêmes conditions que les autres thématiques abordées dans le plan, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les orientations, envisagées dans le plan, ne leur portent pas atteinte.

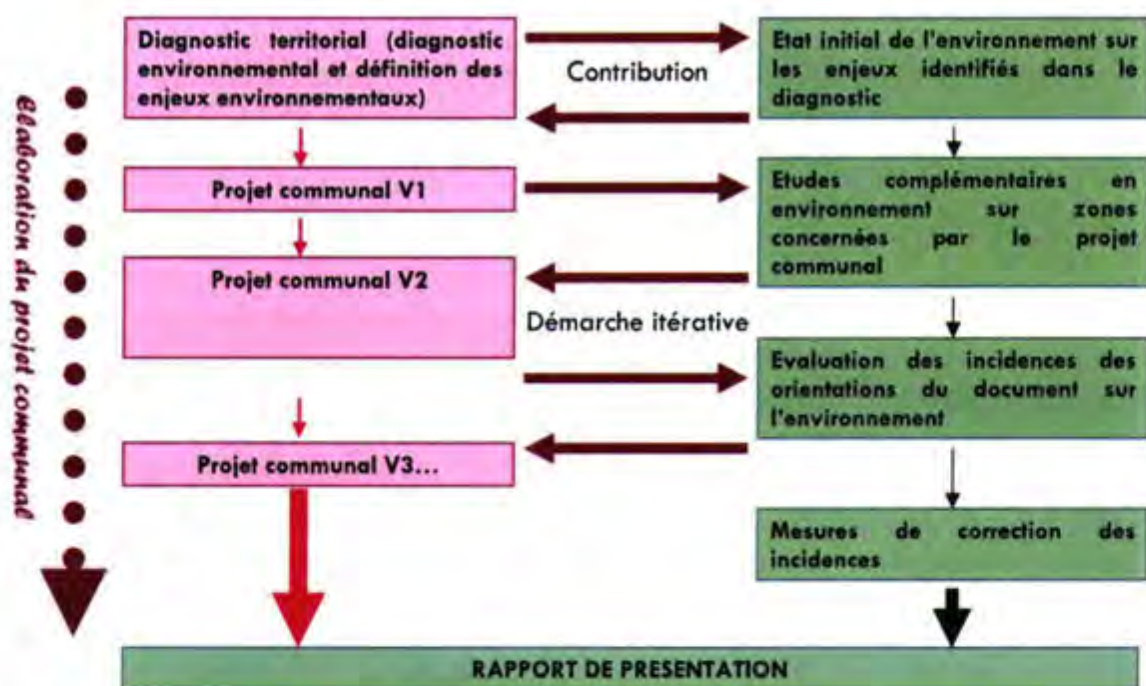
L'évaluation environnementale doit s'appuyer sur l'ensemble des procédés qui permettent de vérifier la prise en compte :

- des objectifs de la politique de protection et de mise en valeur de l'environnement, qui doivent se traduire par des engagements aussi précis que ceux relatifs à l'aménagement et au développement,
- des mesures pour limiter les incidences négatives et renforcer les effets positifs des orientations retenues,
- des résultats des débats de la concertation sur la compatibilité des différents enjeux territoriaux : économiques, sociaux et environnementaux.

La démarche de l'évaluation environnementale comporte plusieurs phases d'étude :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement dégagant les enjeux et les objectifs environnementaux,
- l'évaluation des incidences des orientations sur l'environnement, à chaque étape de l'élaboration du projet,
- la recherche de mesures réductrices et correctrices d'incidences, sur la base de l'évaluation,
- le suivi et le bilan des effets sur l'environnement, lors de la mise en œuvre du plan au moyen d'indicateurs.

Il est précisé que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction Régionale de l'Environnement, en liaison avec les services de l'Etat concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale et sur l'intégration de l'environnement dans le Plan Local d'Urbanisme.



5.2. L'évaluation environnementale du PLU

5.2.1 - La démarche d'évaluation environnementale appliquée au PLU

La démarche d'évaluation s'est déroulée en 5 grandes phases :

- analyse de l'état initial de l'environnement et identification des grands enjeux environnementaux du territoire (profil environnemental),
- analyse de la compatibilité des orientations du PADD avec les enjeux environnementaux du territoire,
- analyse des incidences du plan sur l'environnement,
- propositions de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles de développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, ou de prendre en compte et de maîtriser les incidences négatives,
- préparation des évaluations environnementales ultérieures en identifiant des indicateurs à suivre, afin de pouvoir apprécier les incidences environnementales effectives du PLU.

5.2.2 - Caractérisation de l'état initial

Les données nécessaires à la caractérisation de l'état initial de l'environnement ont été recueillies dans le rapport de présentation du projet de PLU et complétées par des investigations supplémentaires (carte des réseaux écologiques).

L'analyse de l'état initial du territoire a ainsi permis d'établir un bilan environnemental détaillant les atouts et faiblesses de chaque dimension de l'environnement et de définir les enjeux par thématique, les enjeux transversaux et les enjeux territorialisés.

5.2.3 - Évaluation des incidences du PLU

A partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts directs ou indirects ainsi que les mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs, ont été définis. Il a d'abord été procédé à une analyse de la compatibilité des orientations du PADD avec les enjeux environnementaux puis à l'analyse plus fine du plan de zonage.

Ensuite, chaque composante du projet (extensions urbaines, zone d'activité, voirie,...) a été analysée au regard des différents enjeux environnementaux (espaces naturels, ressource en eau, espaces agricoles,...) identifiés sur le territoire.

La démarche d'évaluation environnementale a amené certaines réflexions concernant le développement de la commune qui pourrait avoir des effets négatifs sur l'environnement (consommation d'espace, génération de nouveaux déplacements, consommation des ressources naturelles,...). La démarche itérative a également permis d'optimiser le plan de zonage afin de réduire les effets sur l'environnement et notamment sur les espaces naturels (modification du scénario d'aménagement du secteur des Ayes concernant le site Natura 2000).

5.2.4 - Les limites de la démarche

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas encore localisés avec précision sur ce territoire. Chaque projet fera ensuite lui-même l'objet d'une évaluation environnementale particulière. Il est donc précisé que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet d'aménagement localisé et défini dans ses caractéristiques techniques.

Les incidences des actions du PLU ont pu être quantifiées lorsque cela était possible (estimation de la consommation d'espace, des effets d'emprise, du nombre de logements, du trafic engendré,...).

5.3 - Auteurs des études

La démarche d'évaluation environnementale et la rédaction d'un premier rapport ont été conduites du mois de mai à juillet 2007, par le bureau d'études SOBERCO Environnement (Chemin de Taffignon 69630 Chaponost). Une actualisation de ce document a été faite en janvier 2011 suite à la modification du projet de PLU.

6 - Le résumé non technique

L'analyse du profil environnemental a mis en évidence les principales sensibilités environnementales du territoire qui sont essentiellement liées à la présence d'un patrimoine écologique majeur et d'une ressource en eau utile pour l'alimentation en eau potable.

Le territoire est également très contraint en matière d'aménagement avec une topographie accidentée autour du bourg, des risques de mouvement de terrain, des risques d'inondations et la présence de nombreuses canalisations de transport de matières dangereuses. Ainsi, l'enjeu principal est de concilier le développement urbain de la commune avec l'ensemble de ces contraintes, tout en respectant un développement cohérent et équilibré à proximité du centre bourg.

Les orientations du PADD ne présentent pas d'incompatibilité majeure avec les enjeux environnementaux, mais répondent de façon partielle aux problématiques soulevées. En effet, les enjeux écologiques et ceux liés à la ressource en eau sont pris en compte mais la mise en œuvre du projet risque d'engendrer certaines pressions sur la ressource et les milieux. Par ailleurs, les problématiques de réduction de la consommation d'espace et de diminution des motifs de déplacements sont difficilement appréhendables sur le territoire en raison d'une configuration topographique particulière et d'un étalement urbain existant déjà important, éloignant de fait les zones de développement futur.

Le choix d'un développement démographique important entraîne nécessairement une consommation importante d'espace, étant donné que les disponibilités dans le tissu urbain existant ne suffisent pas pour accueillir les 450 logements à créer d'ici 2020.

L'analyse du plan de zonage met en évidence les points suivants :

- une consommation d'espace estimée à environ 200 ha, dont 21 ha pour l'habitat et 67 ha pour l'activité économique (hors carrière)
- une consommation d'espace importante par rapport au nombre de logements envisagés
- une accentuation de la fragmentation écologique du territoire avec un développement de l'urbanisation dans des secteurs préservés jusqu'à présent.
- une suppression de l'ordre de 6% de la surface agricole utile.
- L'adéquation de la ressource en eau potable et des capacités d'épuration avec l'accueil d'une population supplémentaire.
- L'augmentation des consommations énergétiques en lien avec un accroissement de la population et des déplacements automobiles, en l'absence d'un transport collectif offrant une réelle alternative à la voiture.
- L'absence de zones d'urbanisation future concernées par des nuisances sonores importantes ou des risques naturels et/ou technologique.
- La modification de certains équilibres paysagers avec le développement de l'urbanisation sur certains secteurs sensibles.