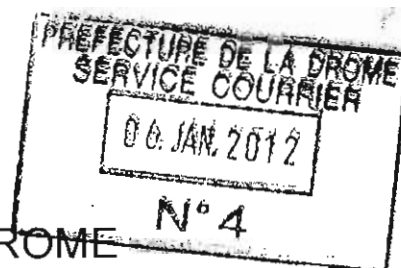




DEPARTEMENT DE LA DROME



## COMMUNE DE CHATEAUNEUF SUR ISERE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE N° 5.9**  
**P.A.E. de BEAUREGARD**

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

**REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**L'an deux mille HUIT, le 30 octobre à 18h30, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Saint Vincent la Commanderie, sous la présidence de monsieur Edmond GELIBERT.**

**Date de convocation du conseil communautaire : 24 octobre 2008**

**Nombre de conseillers :** - en exercice : 42

- présents : 39

- votants : 42

**Secrétaire de séance : RAYBAUD Brigitte**

**PRESENTS**

LEFORT Josette, AROD Alain, DUCLAUX Jean-Claude, BENISTANT Michel, ROMAIN Michel, CERCLERAT Annie, PAIN Jean-Paul, HILAIRE André, KARA Gérard, HEYRAUD Bernard, DASSE-VINAY Christian, COURBY Philippe, VACHER Claude, GIRON Daniel, COLOMBET Gérard, BERRANGER Pascal, BOUVAT Michel, GIOL Laetitia, SAILLANT Bernard, RAYBAUD Brigitte, GELIBERT Edmond, PINAT Jacky, LEREUILLE Jean-Luc, POURROY Dominique, CHOVIN Claude, BERANGER Jean-Pierre, MATHIEU Brigitte, AGRAIN Françoise, MALESZA Suzette.

Monsieur RASCLARD Hervé a donné pouvoir à monsieur GELIBERT Edmond.

Madame ROBERT Isabelle a donné pouvoir à madame LEFORT Josette.

Madame CLOT Denise a donné pouvoir à monsieur POURROY Dominique.

Monsieur MOTSCH Ronald était représenté par monsieur HILAIRE Daniel.

Monsieur FOURNAT Lionel était représenté par monsieur LOCATELLI Martial.

Madame NIESON Nathalie était représentée par monsieur SABAS Daniel.

Monsieur GUILLAUME Didier était représenté par monsieur BUISSON David.

Madame FRECENON Béatrice était représentée par madame OTTONE Sylvie.

Monsieur PATOUILLARD Philippe était représenté par monsieur ROCH Gérard.

Madame BADIN Nicole était représentée par monsieur COMTE Robert.

Monsieur GAUTHIER Christian était représenté par monsieur GARNIER Gilles.

Monsieur LUNEL Jacques était représenté par monsieur FAURE Michel.

Madame CHASSOUANT-MARCE Evvée était représentée par monsieur DELAVOREILLE François.

## EXCUSES

MOTSCH Ronald, FOURNAT Lionel, NIESON Nathalie, GUILLAUME Didier, RASCLARD Hervé, FRECHON Béatrice, PATOUILLARD Philippe, BADIN Nicole, GAUTHIER Christian, LUNEL Jacques, ROBERT Isabelle, CLOT Denise. CHASSOQUANT-MARCE Ervée

**OBJET : PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) SUR LA ZA DE BEAUREGARD – APPROBATION DU PAE**

La Communauté de communes Canton de Bourg de Péage, associée au syndicat mixte Romans-Bourg de Péage expansion (RBE), conduisent depuis un an une démarche d'étude pour l'aménagement d'un nouveau parc d'activités économiques sur la « Plaine de Beauregard » à Châteauneuf-sur-Isère.

Cette démarche d'aménagement s'intègre dans les orientations d'aménagement qui seront intégrées au projet de PLU en cours d'élaboration par la commune de Châteauneuf.

L'ambition du projet et d'offrir de nouvelles potentialités pour l'accueil d'entreprises sur le bassin de la communauté de communes, dont les réserves sont en cours de commercialisation. A Châteauneuf sur Isère, la plaine de Beauregard qui fait face à la zone d'activités de Bourg de Péage sud est un secteur particulièrement bien adapté à l'accueil de nouvelles entreprises. D'une part en raison de la proximité de la RD 532 qui donne accès aux Alpes (par l'Autoroute A49) et au sillon Rhodanien (par l'A7) et d'autre part du fait de la présence de la ZI de Bourg de Péage avec laquelle des synergies seront possibles.

La plaine de Beauregard est un secteur agricole situé à l'ouest de la RD 532, en sortie sud de l'agglomération de Bourg de Péage. Quelques activités existent déjà sur le quartier mais la zone NAai de 45 ha environ, prévue par le futur PLU sur ce secteur, permettrait d'accueillir 35 à 45 nouvelles activités.

La demande locale en matière de terrains constructibles dévolus aux activités pourrait ainsi être en partie contentée.

Cependant, le quartier n'est pas suffisamment équipé et le programme d'urbanisation nécessite la création de nouveaux équipements publics et le renforcement de ceux existants.

Les grandes lignes du projet de viabilisations et d'équipements de la plaine sont les suivantes :

- Création d'un maillage complet du secteur entre les voies existantes ;
- Réalisation d'un réseau de dessertes adaptées à l'accueil des activités ;
- Extension des réseaux d'assainissement et d'énergie ;
- Mise à niveau des équipements et réseaux existants pour répondre aux besoins des futurs usagers ;
- Insertion au tissu urbain existant et amélioration des échanges avec la zone d'activités existantes au sud de bourg de péage.

La Communauté de communes Canton de Bourg de Péage et le syndicat mixte Romans-Bourg de Péage expansion ont donc conduit les études nécessaires à l'élaboration d'un programme d'aménagement du quartier, sur la base des choix exprimés par le PLU en cours d'étude. Un avant-projet détaillant les aménagements primaires et secondaires à prévoir a été élaboré et propose un plan d'aménagement cohérent pour l'organisation du quartier et son intégration :

- Prise en compte des circulations douces (cycles et piétons) ;
- Valorisation paysagère des espaces dévolus à la gestion alternative des eaux pluviales ;
- Intégration au réseau viaire local et départemental par des connexions sécurisées ;
- Détermination d'une trame paysagère pour l'insertion du site dans le paysage ;

Le Conseil communautaire a, par délibération du 13 décembre 2007, approuvé l'avant projet de programme d'aménagement de la Plaine de Beauregard et l'estimation financière correspondante.

Le plan du programme d'aménagement est annexé à la présente délibération.

Compte tenu du rythme de construction de locaux d'activités constaté ces 10 dernières années, et du fait de la résorption des réserves de terrains constructible sur les autres secteurs de la communauté de communes, on peut raisonnablement penser que les terrains ainsi aménagés, seraient investis au cours des cinq à huit prochaines années.

#### Financement des équipements nécessaires

Le coût du programme d'équipement public est conséquent pour le budget de la Collectivité et la Taxe Locale d'Équipement (T.L.E.) ne permettra pas de le financer à hauteur suffisante. C'est pourquoi, afin de permettre la mise en œuvre d'une urbanisation cohérente, la Communauté de Commune, suite aux études préalables effectuées sur le quartier, a décidé la mise en place d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

En conséquence, il sera demandé des participations aux constructeurs du secteur, en lieu et place de la TLE.

L'article L.332-9 du Code de l'Urbanisme permet aux collectivités, dans les secteurs où un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été approuvé, de mettre à la charge des futurs usagers, le coût des équipements publics nécessaires à la satisfaction de leurs besoins.

Le PAE de Beauregard à Châteauneuf-Sur-Isère permettra de financer les aménagements et équipements envisagés pour la création du parc d'activités.

Ce programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet de la présente délibération pour être instauré par le Conseil Communautaire.

#### Définition du secteur d'aménagement

Le projet d'aménagement de la plaine de Beauregard permettra de desservir et d'équiper pour l'accueil d'activités tous les terrains compris dans un polygone inscrit entre la RD 196 au nord, la RD 532 à l'est, des voies communales à l'ouest et au sud.

Ce périmètre est actuellement classé pour moitié en zone 3NAai au POS de Châteauneuf, modifié le 25 janvier 2008 et pour moitié en zone agricole NC. Le PLU en cours de révision classera la totalité du secteur en zone AUEa dès son approbation.

#### Programme d'Equipements Publics

Les opérations projetées dans le cadre du PAE de la Plaine de Beauregard concernent la création de voiries nouvelles et leur connexion aux voiries existantes (création de carrefours, cheminement piéton, etc...), la collecte des eaux usées, des eaux pluviales, l'alimentation en eau potable, la défense incendie et l'ensemble des réseaux d'énergie ou de communication.

Le programme d'aménagement d'ensemble établi pour ce quartier prévoit donc les équipements suivants :

- Réalisation d'un réseau de dessertes adaptées à l'accueil des activités ;
- Extension des réseaux d'assainissement et d'énergie ;
- Mise à niveau des équipements et réseaux existants pour répondre aux besoins des futurs usagers ;
- Insertion au tissu urbain existant et amélioration des échanges avec la zone d'activités existantes au sud de bourg de péage.

La Communauté de communes Canton de Bourg de Péage et le syndicat mixte Romans-Bourg de Péage expansion ont donc conduit les études nécessaires à l'élaboration d'un programme d'aménagement du quartier, sur la base des choix exprimés par le PLU en cours d'étude. Un avant-projet détaillant les aménagements primaires et secondaires à prévoir a été élaboré et propose un plan d'aménagement cohérent pour l'organisation du quartier et son intégration :

- Prise en compte des circulations douces (cycles et piétons) ;
- Valorisation paysagère des espaces dévolues à la gestion alternative des eaux pluviales ;
- Intégration au réseau viaire local et départemental par des connexions sécurisées ;
- Détermination d'une trame paysagère pour l'insertion du site dans le paysage ;
  - Création d'un réseau de voie structurante et de desserte ;
  - Création de carrefour et d'accès sur les RD 532 et RD 196 ;
  - Création d'un système de gestion des eaux pluviales ;
  - Création des réseaux de viabilisation interne de la zone, à savoir :
    - Réseau d'eau potable ;
    - Réseau de collecte des eaux usées ;
    - Station de relèvement des eaux usées ;
    - Réseaux de collecte des eaux pluviales ;
    - Réseau d'électricité ;

- Réseau de télécommunication ;
- Eclairage public ;
- Les tranchées pour la mise en place des conduites de gaz ;
- Système de défense incendie (cuves de stockage)
- Mise en place de postes de transformation électrique ;
- Dévoisement d'infrastructures existantes (lignes RTE, fibre optique et conduite d'irrigation).

Ce programme découle de l'avant-projet réalisé et chiffré avec l'appui d'un bureau d'études techniques.

### Coût d'Opération

Le coût d'opération s'établit en dressant un bilan complet des investissements et études qui devront être réalisés pour conduire l'opération à son terme. Au-delà du coût des travaux, ce bilan comprend les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du programme de travaux, les frais d'études techniques et de conseils, les frais financiers, etc.

Le programme d'équipements publics défini ci-dessus représente un coût d'opération de l'ordre de **10.414.072 euros HT** répartis de la façon suivante : (les valeurs présentées sont établies à novembre 2007).

#### **Travaux Internes (montant total H.T.)**

<i>Terrassements/Voiries</i>	3 244 897 euros
<i>Réseaux Humides</i>	2 238 097 euros
<i>Réseaux Secs</i>	985 589 euros
<i>Espaces verts et plantations</i>	470 546 euros
<i>Divers et imprévus 10 %</i>	693 913 euros
<b>Total Travaux interne</b>	<b>7 633 043 euros</b>

#### **Travaux Externes et annexes (montant total H.T.)**

<i>France télécom - ingénierie</i>	6 000 euros
<i>France télécom (raccordement et câblage)</i>	15 000 euros
<i>Desserte électrique SDED</i>	985 589 euros
<i>Dévoisement HTB (EDF)</i>	197 118 euros
<i>Dévoisement HTA (RTE)</i>	300 000 euros
<i>Gaz (GDF) : hors tranchées intérieur ZA</i>	130 000 euros
<i>Dévoisement Irrigation</i>	95 000 euros
<i>Dévoisement fibre optique</i>	140 000 euros
<b>Total</b>	<b>1 858 707 euros</b>

#### **Frais d'étude (montant total HT)**

<i>Dossier P.A.E.</i>	3 500 euros
<i>Maîtrise d'œuvre des travaux</i>	305 322 euros
<i>CSPS</i>	15 000 euros
<i>Dossier d'Urbanisme</i>	30 000 euros
<i>Piquetage/Arpentage</i>	23 000 euros
<i>Topographie</i>	10 500 euros
<i>Etudes géotechniques et hydrogéologique</i>	10 000 euros
<i>Dossier Loi sur l'Eau</i>	15 000 euros
<i>Essais étanchéité, tests de compactage</i>	45 000 euros
<i>Publicité</i>	15 000 euros

**Total** **472 322 euros**

**Frais divers**

Acquisitions foncières (assiette voiries)	180 000 euros
Frais financiers	260 000 euros
<b>Total</b>	<b>440 000 euros</b>

Certains postes de travaux ou d'études étant subventionnés, la communauté de communes peut espérer environ **3.058.000 euros** de subventions. Le coût net pour la collectivité sera donc d'environ **7.356.277 euros H.T.**

La collectivité ne peut mettre à la charge des futurs usagers du quartier que la part des équipements qui leurs sont strictement nécessaires. La part restante devant rester à la charge de la collectivité.

Compte tenu du schéma d'aménagement proposé dans le cadre du PAE et des usages attendus de la part des usagers actuels et futurs, compte tenu également des équipements existants et des habitations ou constructions déjà existantes sur le secteur ou en périphérie, les modalités de répartition du coût de chacun des postes de travaux en fonction du bénéfice apporté aux futurs usagers du secteur d'aménagement sont présentées dans le tableau ci-dessous :

<b>Travaux Internes</b>	<b>Net de subvention</b>	<b>Part PAE</b>
<i>Terrassements/Voiries</i>	2 423 183 euros 80 %	1 938 546 euros (1)
<i>Réseaux Humides</i>	1 677 296 euros 90 %	1 513 330 euros (2)
<i>Réseaux Secs</i>	741 716 euros 91 %	673 563 euros (3)
<i>Espaces verts et plantations</i>	350.240 euros 80 %	280 192 euros
<i>Divers et imprévus 10 %</i>	519.243 euros 85 %	441 357 euros
<b>Total Travaux interne</b>	<b>5 711 678 euros</b>	<b>4 846 988 euros</b>

<b>Travaux Externes et annexes</b>	<b>Net de subvention</b>	<b>Part PAE</b>
<i>France télécom - ingénierie</i>	4 500 euros 85%	3 825 euros
<i>France télécom (raccordement et câblage)</i>	11 500 euros 85%	9 775 euros
<i>Desserte électrique SDED</i>	197 118 euros 85%	167 550 euros
<i>Dévoisement HTB (EDF)</i>	148 343 euros 50%	74 172 euros
<i>Dévoisement HTA (RTE)</i>	240 000 euros 50%	120 000 euros
<i>Gaz (GDF) : hors tranchées intérieur ZA</i>	91 000 euros 100%	91 000 euros
<i>Dévoisement Irrigation</i>	66 500 euros 50%	33 250 euros
<i>Dévoisement fibre optique</i>	98 000 euros 50%	49 000 euros
<b>Total</b>	<b>856 961 euros</b>	<b>548 572 euros</b>

<b>Frais d'étude</b>	<b>Net de subvention</b>	<b>Part PAE</b>
<i>Dossier P.A.E.</i>	3 500 euros 100%	3 500 euros
<i>Maîtrise d'œuvre des travaux</i>	212 838 euros 85%	180 912 euros
<i>CSPS</i>	13 200 euros 85%	11 220 euros
<i>Dossier d'Urbanisme</i>	24 000 euros 100%	24 000 euros
<i>Piquetage/Arpentage</i>	20 600 euros 100%	20 600 euros
<i>Topographie</i>	10 500 euros 100%	10 500 euros
<i>Etudes géotechniques et hydrogéologique</i>	7 000 euros 85%	5 950 euros
<i>Dossier Loi sur l'Eau</i>	10 500 euros 100%	10 500 euros
<i>Essais étanchéité, tests de compactage</i>	34 000 euros 85%	28 900 euros
<i>Publicité</i>	11 500 euros 100%	11 500 euros
<b>Total</b>	<b>347 638 euros</b>	<b>307 582 euros</b>

Frais divers	Net de subvention	Part PAE
Acquisitions foncières (assiette voiries)	180 000 euros 85 %	152 750 euros
Frais financiers	260 000 euros 85 %	220 639 euros
<b>Total</b>	<b>440 000 euros</b>	<b>373 388 euros</b>
<b>Total Général subventions déduites</b>	<b>7.356.277,00 euros HT</b>	
<b>Part prise en charge par le PAE</b>		<b>6.076.531 euros HT</b>

Le barreau principal nord sud qui desservira la zone va également bénéficier à une circulation de transit communale et intercommunale ; l'ensemble des travaux de voirie du secteur n'est donc mis à la charge du PAE qu'à hauteur de 80%.

Une partie des travaux de gestion des eaux pluviales, d'éclairage et d'espaces verts sont liés au barreau principal, ils sont donc comptés dans les mêmes proportions : 80 %.

Les réseaux humides comprennent l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'eau usée. Une partie des travaux de gestion des eaux pluviales sont liés au barreau principal, ils sont donc comptés dans les mêmes proportions ; En conséquence le montant global des travaux sur l'ensemble des réseaux humides doit être pris en charge à hauteur de 90 % par le PAE.

Pour les même raisons, les travaux sur les réseaux EDF, France télécom ne sont pas pris en charge en totalité par le PAE.

Les dévoiements de réseaux ne bénéficient qu'à des secteurs biens précis du périmètre du PAE. Il semble donc équitable de ne pas faire porter la totalité de leur coût à l'ensemble du PAE. Ils ne sont pris en charge par le PAE qu'à hauteur de 50 %.

Il en résulte également que les frais généraux liées à l'opération (études, acquisitions foncières, etc. ...) ne doivent être pris en charge que partiellement par le PAE.

En définitive, la part du montant global de l'opération qui peut être mise à la charge des constructeurs est fixée à **6.076.531 euros**.

#### Le programme de construction attendu

Sur les dix dernières années, le rythme moyen de construction de locaux d'activités est d'environ 5.000 m² de SHOB par an sur Bourg de Péage et 21.000 m² sur Romans. Soit en moyenne sur le bassin économique romano-péageois, 13.000 m² par an.

En zone d'activités, l'occupation moyenne des tenements est d'environ 30% de surface bâtis. Sur l'ensemble du PAE, qui proposera environ 37 ha de surface constructibles (hors voiries et espaces communs) la surface bâtie potentielle est d'environ **112 826 m²**.

Le programme de constructions d'activités envisageable correspond à environ **112 826 m²** de SHOB et ce sont environ 35 à 40 nouvelles entreprises qui pourraient s'installer sur le quartier.

La participation des constructeurs dans le programme d'aménagement est fixée à 53,86 euros par m² de SHOB.

Cette participation est établie en fonction des montants prévisionnels et pourra être réévaluée si des modifications substantielles devaient intervenir.

Le montant de la participation due par chaque constructeur sera actualisé par application de la formule suivante :

$$P = P_o \times (T_p/T_{p_o})$$

- P étant la participation actualisée,
- P<sub>o</sub> étant le montant de la participation en valeur à janvier 2008,
- T<sub>p</sub> étant le dernier indice TP01 connu à la date de délivrance de l'autorisation,
- T<sub>p<sub>o</sub></sub> étant l'indice TP01 connu à fin janvier 2008 soit 584,1 (valeur août 07).

Le conseil, à l'unanimité des membres présents ou légalement représentés,

**DECIDE :**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L332-4 et suivants,
- Vu le Plan d'Occupation des Sols de Châteauneuf-sur-Isère, approuvé le 15 décembre 1995,
- Vu l'étude de programme d'aménagement d'ensemble réalisée sur le secteur de La Plaine de Beauregard à Châteauneuf-sur-Isère,

**Article 1 :** d'approuver sans réserve l'exposé du vice-président ;

**Article 2 :** d'approuver le Programme d'Aménagement d'Ensemble décrit ci-avant et présenté par le plan annexé à la présente délibération ;

**Article 3 :** le périmètre où la participation au titre du PAE est exigible est annexé à la présente délibération.

**Article 4 :** le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2016.

**Article 5 :** de mettre à la charge des constructeurs ou aménageur inclus dans le périmètre de ce PAE, le coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné.

**Article 6 :** Le coût total du programme des équipements publics (études comprises) est estimé à **7.356.277 euros HT** subventions déduites dont **6.076.531 euros HT** sont rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs usagers du secteur de Beauregard.

**Article 7 :** La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, sans faire de distinction entre les différentes catégories de constructions, en proportion de la surface hors œuvre brute réalisée soit pour 112 826m<sup>2</sup> de SHON estimée, une participation de **53.86 euros par m<sup>2</sup> de SHOB** construite.

**Article 8 :** Le montant de la participation due par m<sup>2</sup> de SHOB indiqué à l'article 7 ci-dessus sera actualisé en fonction de l'évolution de l'indice TP01 (base : valeur à août 2007 = 584,1). Cette actualisation s'applique, lors de la prescription effectuée à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occuper le sol et sera calculée selon la formule définie ci-avant.

**Article 9 :** de rappeler que les constructions édifiées dans le périmètre du PAE sont exclues du paiement de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et de la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE).

**Article 10 :** La participation sera mise en recouvrement dans les conditions suivantes :

- La participation sera versée en deux fois :
  - 50% à la date d'ouverture des travaux ayant fait l'objet de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, etc...) à cette même date, le constructeur ou le lotisseur devra fournir une garantie bancaire à concurrence du montant du solde ;
  - 50 %, à l'achèvement de ces travaux.

**Article 11 :** La part du coût de certains équipements, non prise en charge en totalité par le présent PAE de Beauregard, pourra être mise à la charge, en tout ou en partie, d'un ou plusieurs PAE ultérieur bénéficiant de ces équipements.

**Article 12 :** La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et d'une publication dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 13 :** D'autoriser le Président à effectuer toutes démarches et accomplir toutes mesures de nature à exécuter la présente délibération.



Fait et délibéré les jours, mois et an que ci-dessus

Pour extrait conforme

Fait à Bourg de Péage, le 12 novembre 2008

Le président, Edmond GELIBERT

Certifiée exécutoire par le président  
compte tenu de la réception en Préfecture  
le 14.11.2008

Et de la publication, le 14.11.2008

Communauté de Communes

Canton de Bourg de Péage

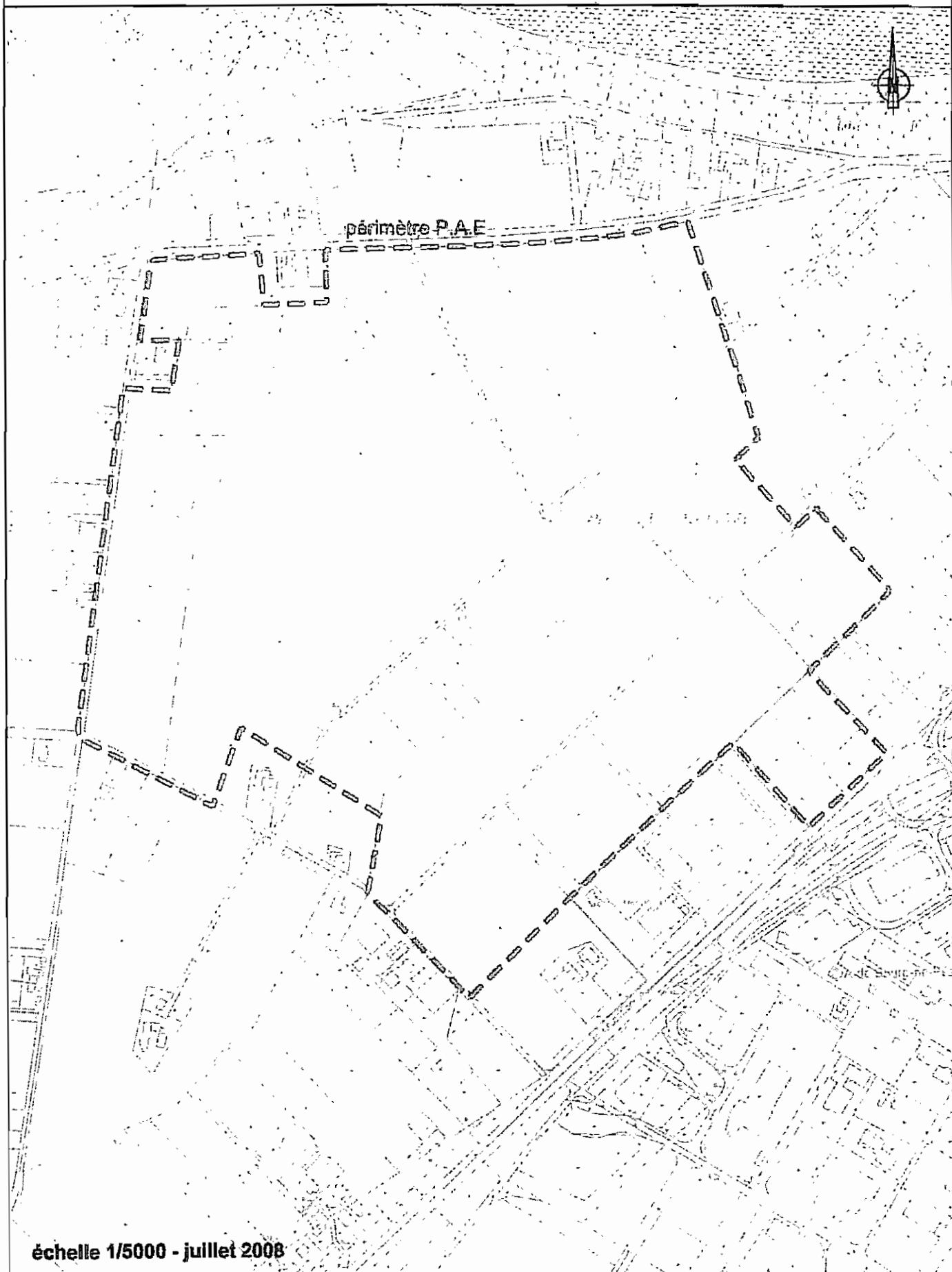
Route du Farrage

PIZANCON

26300 BOURG DE PÉAGE

# AMENAGEMENT DU SECTEUR DE "LA PLAINE DE BEAUREGARD"

## Périmètre P.A.E



échelle 1/5000 - juillet 2008