



DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE CHATEAUNEUF SUR ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 16 Décembre 2011

Modification n°1 : approuvée par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2012

Modification n°2 : approuvée par délibération du Conseil Municipal le 13 juillet 2016

Modification n°4 : approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 juillet 2017

Modification n°5 : approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} février 2019

Modification n°6 : approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24 janvier 2022

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 26770 TAULIGNAN

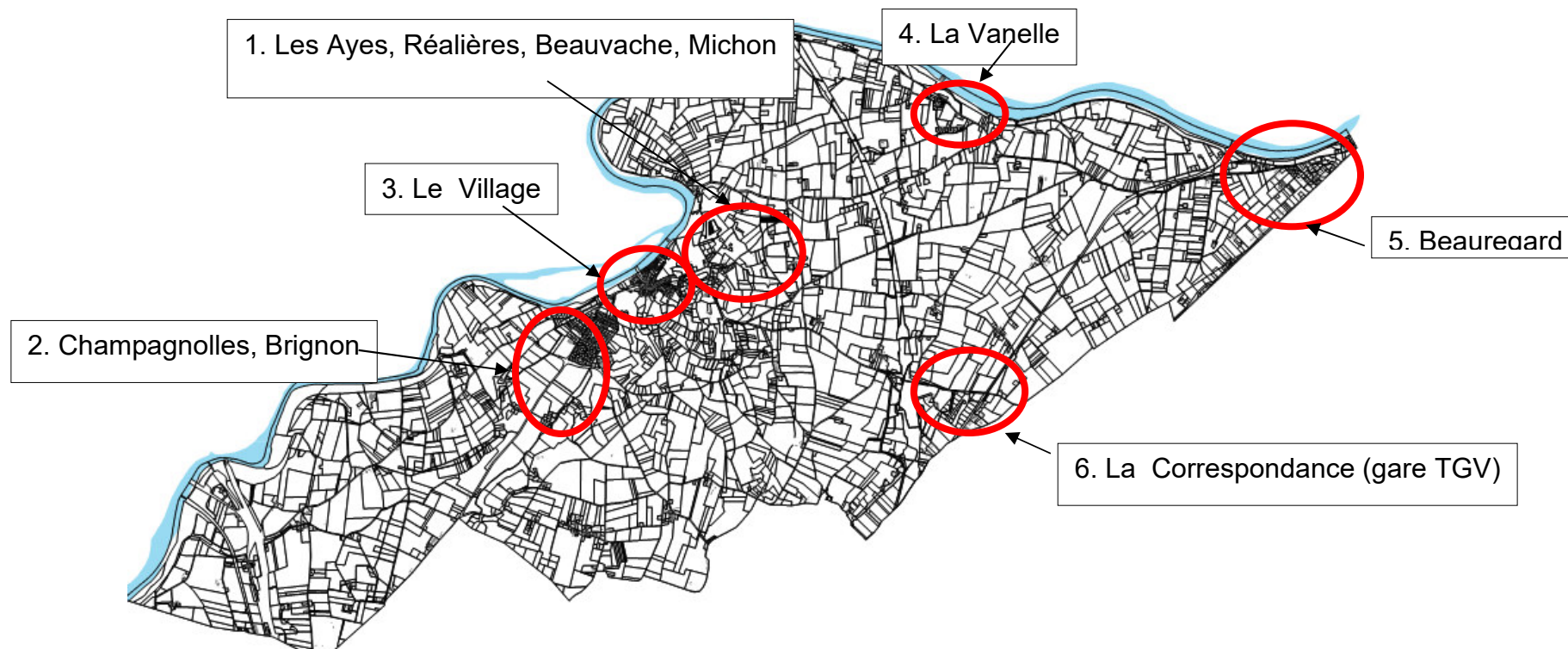
ARNOUX Sylvain – Architecte infographiste – Le Village 26190 SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS

En référence à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, qui stipule (extrait) :

« les documents d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »,

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.



Orientation n° 1 : Les Ayes, Le terrain de foot, Les Réalières, Beauvache, Michaud

Secteur à vocation d'habitat

| | |
|---|--|
| Surface (environs) | 30 Ha |
| Vocation | Habitat |
| Programme | Habitat diversifié (dont habitat locatif social) |
| Zonage | UB, UBa, AUH, 1AUoH |
| Logements : <ul style="list-style-type: none">. entre 207 et 237 logements (97 à 112 court terme, 85 à 95 long terme). 30 % de logements sociaux sauf sur secteur « terrain de foot » avec 60% de logements sociaux. 60 % de T2 et T3 sur terrain de foot, 30 % de T3 sur Les Ayes | |



Le secteur se situe

- terrain de foot actuel : à l'orée du village, à l'amorce de la pente de la RD 101 qui descend vers celui-ci ;
- les Ayes, les Réalières, Beauvache : au Nord Est du centre bourg ancien, et en pourtour du terrain de foot : ce sont les quartiers nouveaux : extensions récentes réalisées sous forme d'habitat pavillonnaire ;
- Michaud : au Sud du bourg, en prolongement des quartiers pavillonnaires

Le terrain de foot : secteur plan en pied d'une petite falaise : c'est l'empreinte d'un site d'ancienne carrière. Un nouveau terrain de sport est en construction au quartier de Champagnolles - Brignon, ce qui conduit à désaffecter le terrain actuel. Une étude géotechnique pour la constructibilité de ce site d'ancienne carrière est jointe en annexe du PLU.

Les Ayes : surplombe le terrain de foot, sur un site très bien exposé en terme de perspectives visuelles lointaines, notamment depuis la RD101 ou rue des Monts du matin, et en terme d'ensoleillement (Sud/sud Est). Il est perché au sommet de la falaise bordant le terrain de foot en contrebas, dont les rebords ainsi que l'extrémité ouest sont classés en zone Natura 2000.

Au coeur de cet espace, on remarque la présence d'une ancienne ferme aux caractéristiques locales marquées, avec laquelle l'aménagement proposé devra composer. Actuellement, le site est à vocation agricole (arboriculture).

Les Réalières : au Nord Est : site vallonné, perché également, et à proximité de la crête boisée, au Nord, qui domine la colline.

Beauvache : fait face au site des Ayes, séparé de celui-ci par un secteur d'urbanisation diffuse ; terrains actuellement occupé par l'agriculture.

Michaud : secteur de relief, bien exposé pour les perspectives visuelles lointaines (vers les Ayes notamment) dans sa partie haute (au Sud Ouest) ; moins favorable pour l'ensoleillement (Nord Est). On note la présence d'un petit groupe d'habitation (caractère architectural local), en bordure du chemin rural qui limite le secteur au Nord. Une étude géotechnique pour la constructibilité de ce site d'ancienne carrière est jointe en annexe du PLU.

Sur l'ensemble du secteur, une étude de ruissellement a été effectuée (jointe en annexe au PLU) : elle pose les principes de bassin de rétention pris en compte ci dessous

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Proposer un schéma d'aménagement s'inscrivant dans le grand paysage

- Composer avec les éléments naturels remarquables en présence ; falaise, relief et Natura 2000, alignements d'arbres, haies et bosquets à conserver,
- S'appuyer sur les limites de la zone Natura 2000 pour composer le secteur d'habitat des Ayes : secteur non ædificandi, et non aménagé en bordure de la falaise (bande de 20 mètres environ),

- Traiter les limites avec l'espace agricole limitrophe : les franges seront bordées de plantations implantées en secteurs constructibles sur les espaces privés ou publics.
- Privilégier une graduation dans la densité des constructions avec des secteurs denses en contact avec le pavillonnaire existant, et un maillage plus relâché en direction des espaces agricoles et naturels périphériques,
- Limiter et gérer les nuisances de circulation induites par la création de nouveaux secteurs d'habitat : s'appuyer sur la trame viaire existante et la conforter pour un usage plus intensif et une économie d'espace, et aménager des chemins piétons reliant les quartiers entre eux, et avec le centre bourg,
- Et, surtout, gérer l'écoulement des eaux pluviales : cet impératif conduit à implanter sur l'ensemble des sous quartiers un réseau de bassins d'infiltration (selon étude hydrologique réalisée en 2009 -2010 suite aux sévères dégâts d'orage des années 2005) et limiter l'écoulement en créant des noues ou fossés drainants le long des voiries,
- Créer des voiries nouvelles parallèles aux courbes de niveaux : desserte du secteur des Ayes.
- S'appuyer sur :
 - les liaisons routières existantes pour créer des continuités entre les quartiers
 - la construction des bassins de rétention pour constituer des espaces publics vivants et paysagers
 - les espaces publics existants (place de l'Ardoise à aménager), ou à créer (en fond du terrain de foot) pour créer des transitions entre les quartiers, et favoriser la vie sociale.
- Privilégier une orientation des façades (si constructions traditionnelles) parallèles aux courbes de niveaux
- Créer de bosquets le long des axes parallèles aux courbes de niveaux afin de limiter l'impact des constructions sur le grand paysage.

Organiser la mixité des typologies d'habitat pour favoriser les transitions entre l'entité urbaine limitrophe, les quartiers récents et l'espace agricole et naturel

- Implanter de l'habitat collectif (terrain de foot), semi collectif ou colinéaire, c'est-à-dire en bande et accolé, (les Ayes, Beauvache, Michaud), individuel (ensemble du secteur),
- Agencer les typologies d'habitat de plus en plus lâches au fur et à mesure que l'on s'approche du sommet du coteau pour permettre des ouvertures visuelles.

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.

Sur le terrain de foot actuel:

- 25 à 30 logements collectifs, R+1 à R+2.
- une marge de recul de 20 m est imposée, depuis le pied de la falaise.

Les Ayes : programme à moyen terme (les infrastructures réseaux voiries sont à réaliser)

- 70 à 80 logements en habitat colinéaire (individuel groupé) R+1 à R+2 (densité moyenne : 450 m² foncier/ logement).
- Imposition de performances énergétiques et environnementales renforcées selon l'article L122-1-5 Grenelle 2.

Les Réalières :

- 17 logements en habitat diffus (individuel pur), à court terme (prolongement de l'urbanisation récente) Densité moyenne : 1000 à 1200 m² foncier/logement.

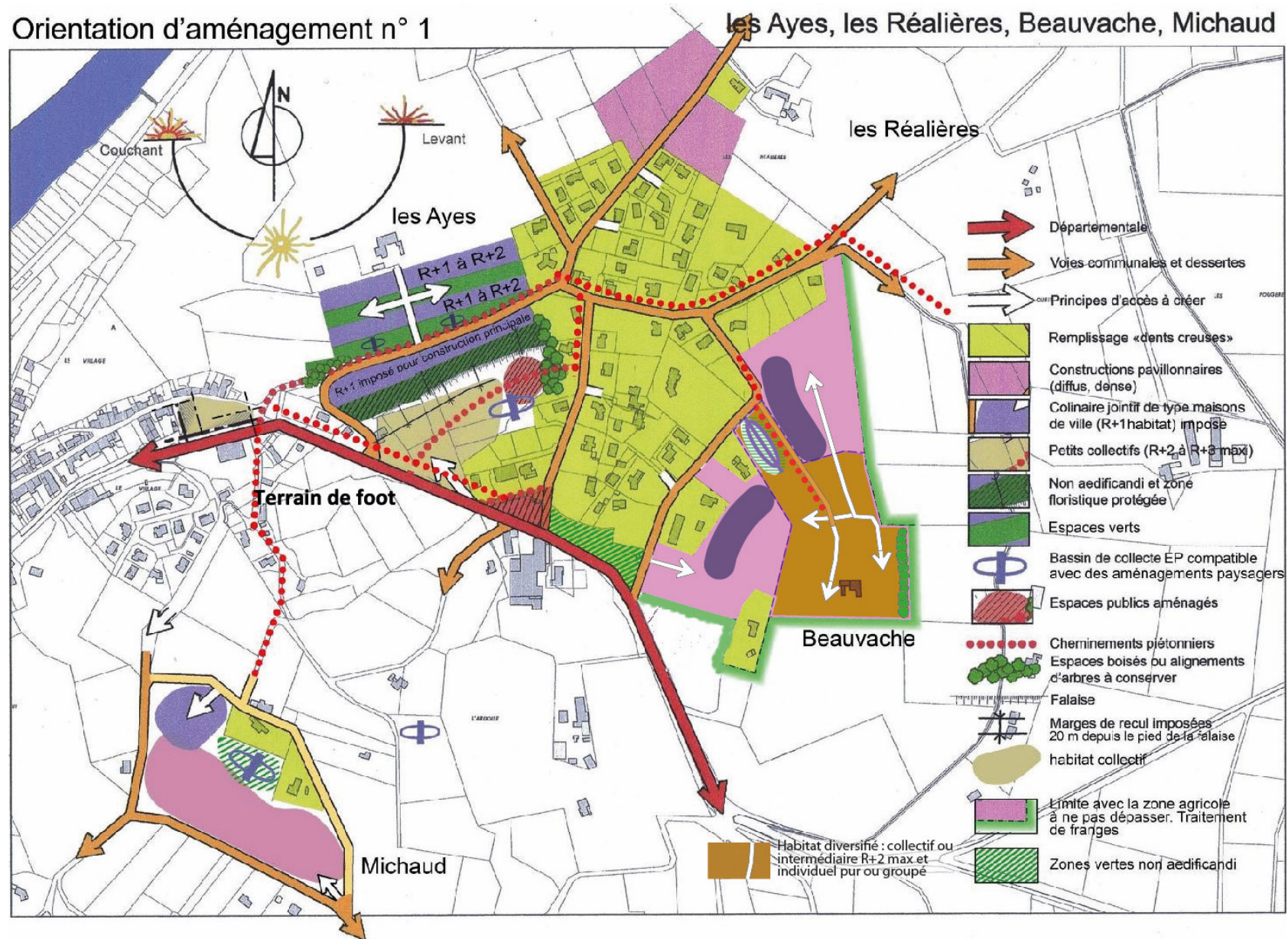
Beauvache :

- 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) .

Michaud :

- 25 à 30 logements dont 10 à 15 (au Nord Est, en continuité du hameau existant,) en habitat intermédiaire ou collectif de densité moyenne : 600 à 800 m² foncier/logement.
- et 15 à 20 en habitat diffus (individuel groupé), densité moyenne : 1000 à 1200 m²/logement.

Orientation d'aménagement n° 1



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 : <ul style="list-style-type: none">. entre 30 et 35 logements prévus à Brignon et environ 40 logements prévus dans la zone 1AUoh des Tripières. 60 % de logements sociaux | |



DESCRIPTION GENERALE

En limite Sud Ouest de la partie agglomérée que constituent le centre bourg et ses extensions ; il s'agit d'un secteur de plaine sur la seconde terrasse alluvionnaire de l'Isère.

Ce secteur apparaît comme l'entrée de ville Est, depuis la RD 877. Un soin particulier devra y être apporté en terme de paysage et de valorisation des perspectives.

Champagnolles : Situé dans le prolongement sud-ouest du centre bourg et des secteurs pavillonnaires des Champagnolles au Nord, et à l'Est.:

Il comprend des entités distinctes :

- Le complexe sportif à l'Est,
- Une bande pentue et boisée à l'ouest au-delà de laquelle un espace agricole se déploie, en contrebas (terrasse intérieure de l'Isère),
- Une parcelle agricole au sud, de l'autre côté de la RD 67.

Le site de Champagnolles est très contraint par la présence de pylônes et de lignes électriques (hautes et moyennes tensions) qui le traversent du nord au sud.

Conformément aux servitudes d'utilité publique qui s'imposent, la présence de ces lignes nécessite d'être vigilant quant à l'implantation des voiries et des constructions. La prudence doit être observée vis-à-vis de toute activité humaine, l'habitat en premier lieu, à proximité immédiate de ces lignes.

Brignon : au sud-est du centre bourg, c'est l'élément de liaison, entre le hameau de Brignon au Sud, et l'agglomération au Nord, jonction opérée par la complexe sportif en construction : terrains de football, de rugby, de tennis ainsi que des aires de stationnement. De l'habitat pavillonnaire a pris place ces dernières années, au Sud Est du secteur, à partir du hameau ancien de Brignon.

Le secteur est contraint par deux éléments majeurs :

- Relief naissant à l'est, d'une butte boisée abrupte
- Lignes électriques haute et moyenne tension.

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.
- 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 ædificandi),
- 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.

- Implantation d'habitat :
 - . Créer un petit secteur d'habitat dense , 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 coteau) 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 les zones 1AUoH de Brignon et des Tripières un minimum de 60 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

Brignon :

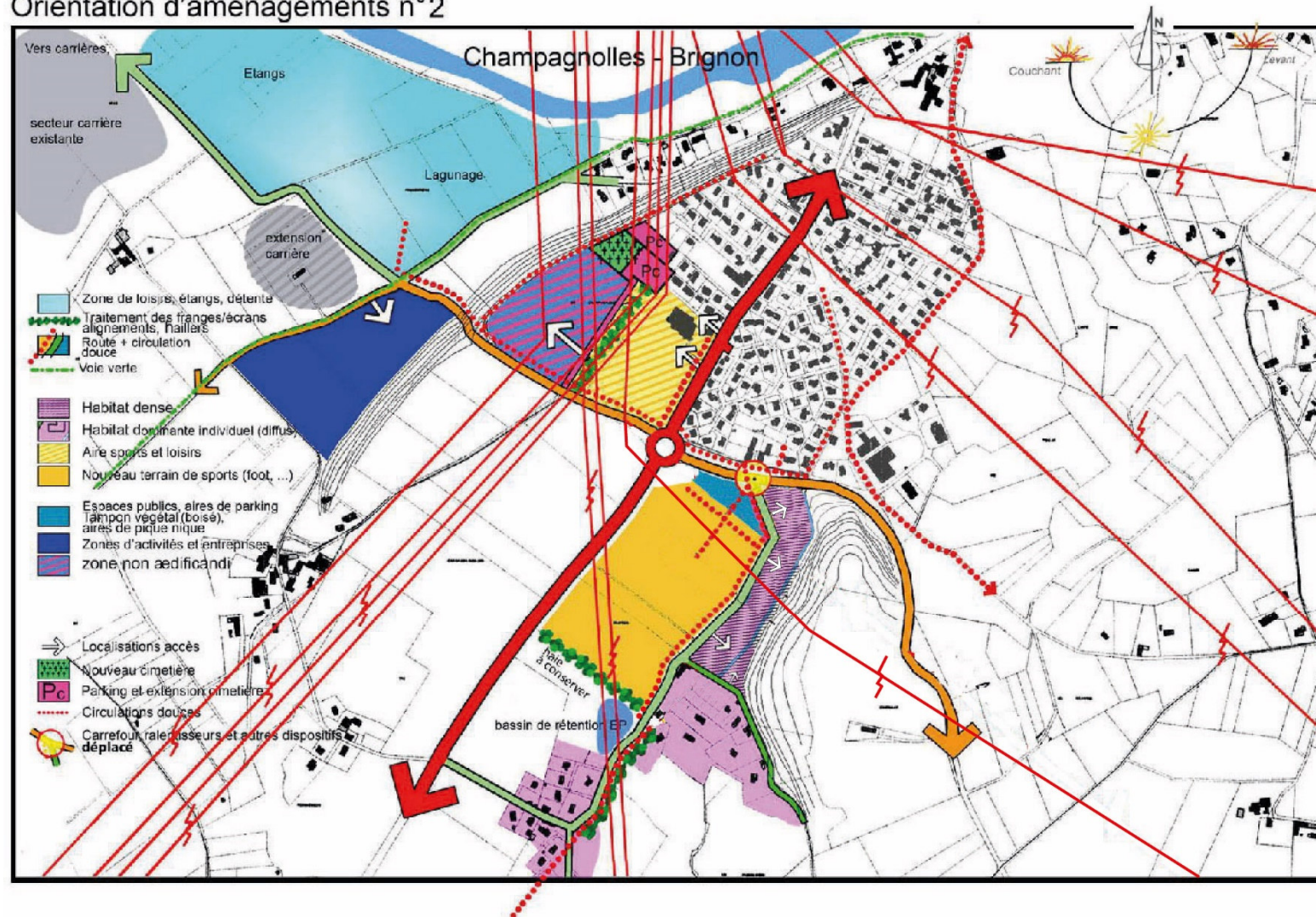
Sur le secteur dense :

- 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.

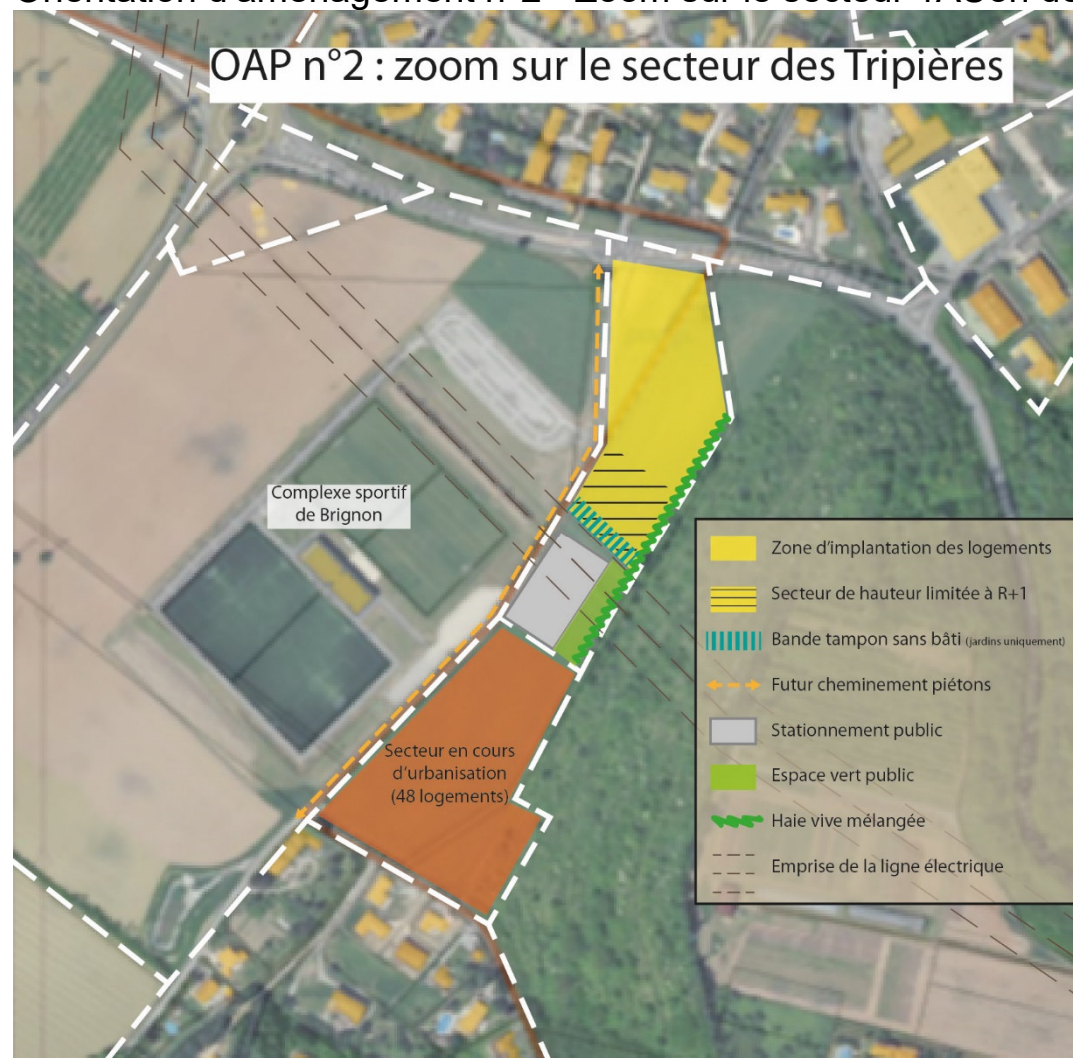
Les Tripières :

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

Orientation d'aménagements n°2



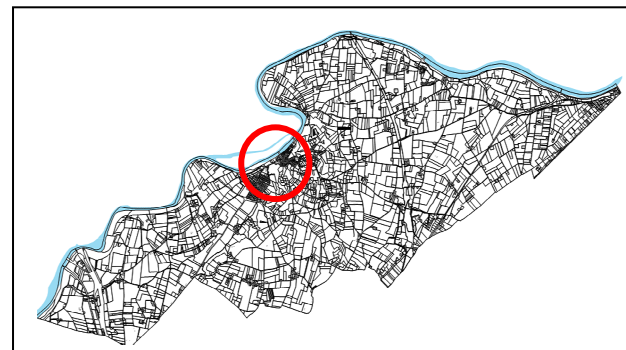
Orientation d'aménagement n°2 - Zoom sur le secteur 1AUoh des Tripières



Orientation n° 3 : Le Village

Secteur à vocation mixte

| | |
|--|---|
| Surface (environs) | 27 Ha (Haut Crozes et Isère /rue du Port) |
| Vocation | Les fonctions de centralité |
| Programme | Commerce, équipements, espaces publics, habitat (dont habitat locatif social) |
| Zonage | UA, UAb,UAc, UB, 1AUoH, 1AUoHB, N, Nj, et NS |
| Logements : <ul style="list-style-type: none">. entre 85 et 115 logements prévus (35 à 45 à court terme, 50 à 70 à long terme).. 30 % de logements sociaux sur secteur Isère/rue du Port et 60 % de logements sociaux sur haut Crozes60% de petits logements T2 et T3 dans Isère/rue du Port. | |



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Affirmer la centralité du village qui renvoie à l'identité de la commune : c'est dans le centre bourg que la cohésion sociale peut s'exercer : les habitants de la commune de Chateauneuf, très grande et éclatée, doivent y trouver l'ensemble des fonctions et y pratiquer la vie sociale et culturelle.

- Densifier le bourg : lui donner plus de poids dans l'armature urbaine,
- Conforter les équipements, en implanter de nouveaux : commerces, équipements socioculturels, services,
- Améliorer le fonctionnement du bourg : circulations, stationnement.

Se réapproprier l'Isère et ses berges, prendre en compte et perpétuer les éléments paysagers importants : arbres isolés, alignements d'arbres, perspectives et reliefs.

Ces principes se traduisent par un programme global :

Aménagement de la voie verte et d'itinéraires piétonniers reliant les espaces et les équipements

Création d'une percée entre l'église et les berges de l'Isère

Des liaisons entre le village 'rue des Remparts, rue des Crozes.

Des alignements d'arbres à protéger, renforcer, créer : le long de la 'percée ' église - Isère, le long de la route de Valence, des berges de l'Isère,...

Se réapproprier les berges : aménagement des espaces, plantations, non constructibilité sur une large bande.

Construction de logements, sur les parcelles en arrière de l'église (environ 30 logements).

Au cœur du village :

- secteur église- espace 'centre bourg': développer le commerce en rez-de-chaussée d'immeuble, augmenter l'offre de logements sociaux. 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.

Aménager la rue des Crozes et ses abords :

- démolition des édifices existants (services techniques municipaux) entre la colline et la route, et utilisation des espaces libérés pour la création de parkings, garages, et éventuellement locaux à usage de bureaux, service, à l'étage ; et traitement des espaces publics.
- aménagement de percées entre la rue des Remparts et la rue des Crozes (accès aux stationnements / garages), et traitement de la rue moins 'routier'.

Trois sites font l'objet de projets à terme, pour lesquels des études particulières seront menées:

- de constructions à vocation d'habitat, de commerce et de services à proximité de l'Eglise - espace 'centre bourg',
- de constructions sur les espaces en contrebas, bordure de l'Isère (terrasse inférieure) à vocation d'habitat (une cinquantaine de logements), services. Le tout eu égard aux principes ci-dessus exposés : recul par rapport à l'Isère, percée, paysagement, etc. Les espaces publics devront être particulièrement soignés,
- densification des espaces Nord Est, en haut de la rue des Crozes : programme habitat (20 à 30 logements) et éventuellement, services et aménagement d'espaces publics de qualité (entrée de ville) : place de la Pierre, espaces intermédiaires rue des Remparts - rue des Crozes, abords du carrefour rond point, etc.

Programme de construction de logements

Dans la zone 1AUoH « Les Crozes » : un minimum de 60 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux et dans la zone 1AUoH rue du Port » : un minimum de 30 % 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 1AUoHB « rue du Port » sera constitué par des petits logements de type T2 à T3.

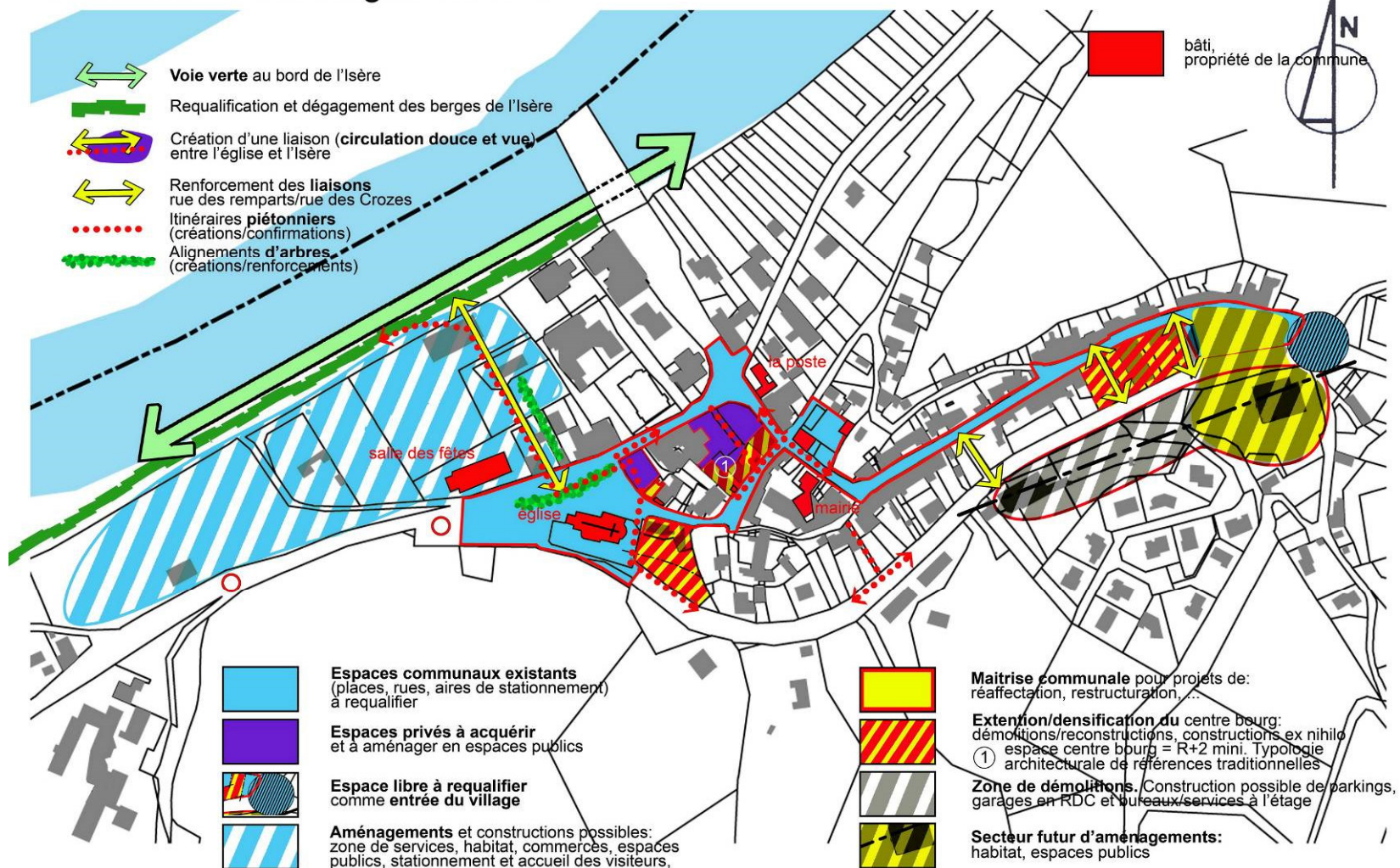
Secteur haut rue des Crozes : 20 à 30 logements à terme

Eglise - espace 'centre bourg' : environ 30 logements collectifs à court terme

Quartier Isère / rue du Port : 40 à 50 logements, dont 20 à 25 à terme. Imposition de performances énergétiques et environnementales renforcées selon l'article L 122-3-5, 14° Grenelle 2.

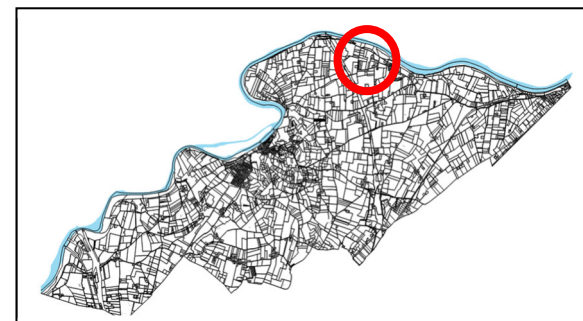
Orientation d'aménagement n° 3

Centre Bourg



Orientation n° 4 : La Vanelle

| | |
|--|---|
| Surface (environs) | 8 Ha constructibles, 7,6 ha naturels |
| Vocation | Habitat |
| Programme | Logements (dont une partie en habitat social) |
| Zonage | UB, 2AUOH, N |
| Logements : <ul style="list-style-type: none"> . construction de 50 à 55 logements sur le site, dans la durée du PLU (court terme). . 30 % de logements sociaux | |



DESCRIPTION GENERALE

Le quartier dit de la Vanelle est constitué d'une cité ouvrière d'une cinquantaine de logements, construite dans les années 1950 et excentrée par rapport au centre bourg. Il est à la jonction entre de vastes étendues agricoles au Sud et les berges boisées de l'Isère au Nord (présence du barrage hydro électrique). Il est proche de l'école primaire communale de Bonlieu. Actuellement les parcelles en devenir sont à vocation agricole.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Sur des principes de densification et de diversification de l'habitat, de cohérence de l'urbanisation existante et de cohésion sociale :

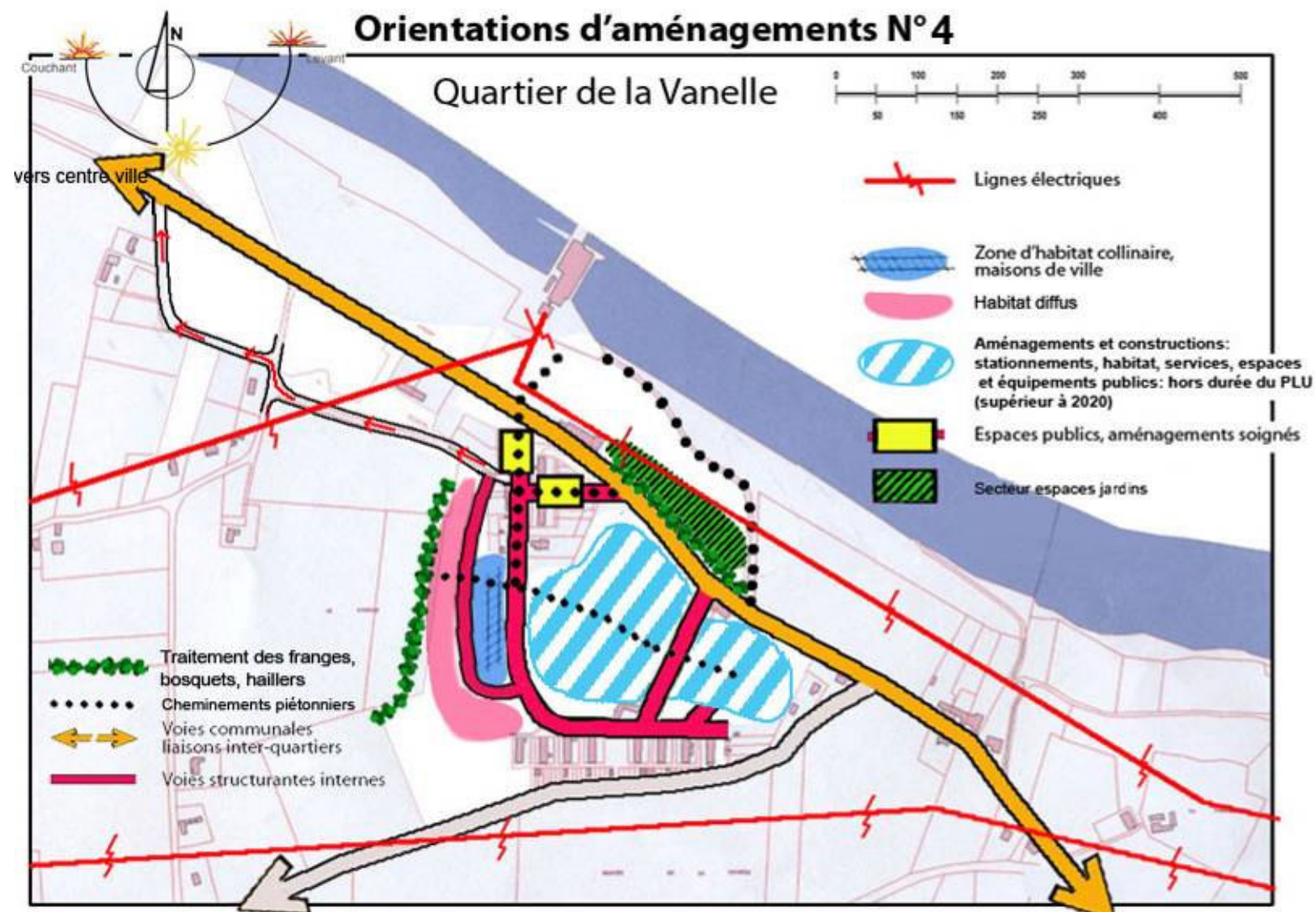
- Ré-agglomérer des habitations éparses par l'**implantation de constructions le long de la voie communale n° 20**, afin de créer du lien entre les pôles d'urbanisation du lieu-dit. La forme urbaine recherchée s'inspirera des constructions existantes le long du chemin rural au Nord : habitat colinéaire R à R+I.
 - En arrière de ce nouveau front bâti : implantation d'un **groupe d'habitat, à caractère diffus**, desservi par une voirie nouvelle à créer. La lisière avec l'espace agricole limitrophe sera traitée de manière paysagée : bandes boisées, haies, alignements d'arbres..., implantés en secteur constructible, sur les espaces privés ou publics.
- Le nombre de logements nouveaux est en corrélation avec les capacités actuelles de la station d'épuration du quartier.
- Création d'un **cheminement piétonnier** cyclable Est-ouest reliant les habitations avec le terrain de football situé à l'opposé, à l'Est du quartier.
 - Aménagement des terrains communaux situés au Nord du secteur **en jardins familiaux** à disposition des habitants du quartier ou d'autres secteurs.

...Tout en limitant le développement du secteur de la Vanelle

Les programmes de construction sont définis en fonction des infrastructures existantes (c.f. supra). L'accueil de nouvelles populations permettra de maintenir l'école existante de Bonlieu (dans la limite de ses capacités). Pour ses deux raisons, le projet d'urbanisation se trouve limité. Le devenir du secteur centre et Est du quartier pourra être ré-envisagé à plus long terme.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Dans la zone 2AUOH de La Vanelle: un minimum de 30 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux. A court terme de 50 à 55 logements en habitat diversifié : intermédiaire ou individuel groupé en façade route (densité moyenne : 300m²/logement), plus diffus, individuel pur et groupé en arrière (600 à 700m²/logement).



Orientation n° 5 : Beauregard

| | |
|--|------------------------------------|
| Surface (environs) | 68 Ha |
| Vocation | Economique et commerciale |
| Programme | Une zone artisanale et commerciale |
| Zonage | UE, 2AUOE, 3AUOE, AUm |
| Divers : en mutation profonde à la date d'étude du PLU, ce secteur d'Est en Ouest est en voie d'urbanisation et jouxte une zone agricole à l'Est qui sera protégée au titre de l'instauration d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). | |



DESCRIPTION GENERALE

Le quartier de Beauregard comprend dans son extrémité Est un secteur d'habitat pavillonnaire sur lequel une quinzaine de logements en habitat individuel peuvent être construits dans les espaces résiduels. L'orientation d'aménagement ne concerne que le secteur économique du quartier, soit les deux tiers restants au Sud Ouest.

Le secteur se situe à l'extrême Est de la commune, limitrophe de la commune de Bourg de Péage, et constitue l'entrée sud de l'agglomération Romans/Bourg-de-Péage.

Coincé entre la RN532 et les berges de l'Isère, la partie le plus à l'Est est partiellement urbanisée. La prairie centrale est en voie d'urbanisation. L'ensemble est une zone industrielle et économique.

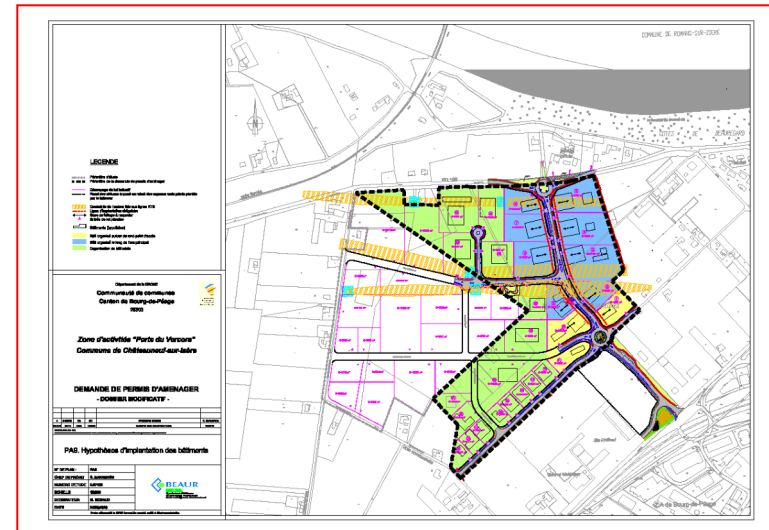
Bordé à l'Ouest par la plaine agricole, la situation de ce secteur, en bordure de la RN 532 génère une attractivité évidente pour ce site, au regard des enjeux économiques et de développement du territoire élargi. Actuellement peu attractif, il fait face à une zone d'activités industrielles et commerciales, coté Bourg de Péage, présentant un caractère plus dynamique, et une vitrine plus commerciale.

Les enjeux sont donc de deux ordres :

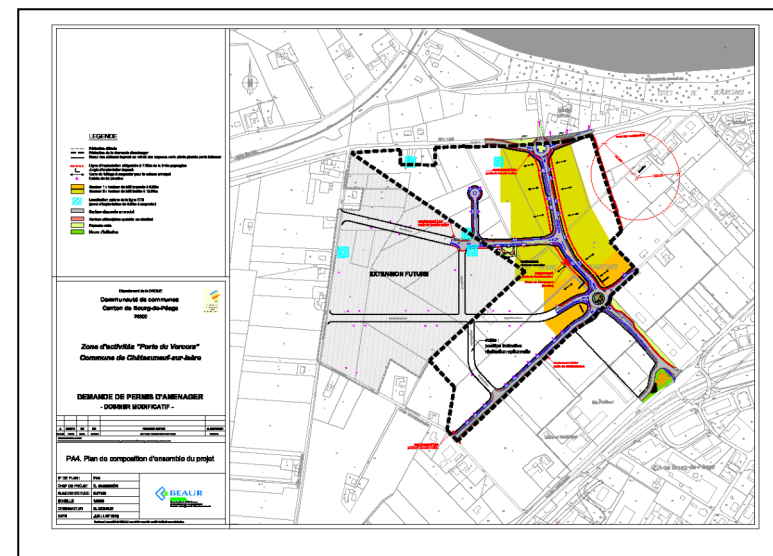
- organiser l'urbanisation : en extension sur les terrains agricoles et en renouvellement sur les terrains partiellement occupés à l'Est,
- maîtriser le développement à l'Ouest et le contenir pour maintenir l'activité agricole.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La partie centrale : le projet d'aménagement de la zone d'activité 'Portes du Vercors'), porté par la Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage, est en voie de réalisation. La zone est organisée selon le schéma ci contre ; ce secteur a fait l'objet de la dernière modification du PLU, en Janvier 2008. La partie Est (colorée), opérationnelle, de 20 hectares environ, (zone UE au présent PLU modifié) est réalisée en totalité pour ce qui concerne les équipements d'infrastructure, et les terrains, à vocation économique, sont construits ou en voie de construction.



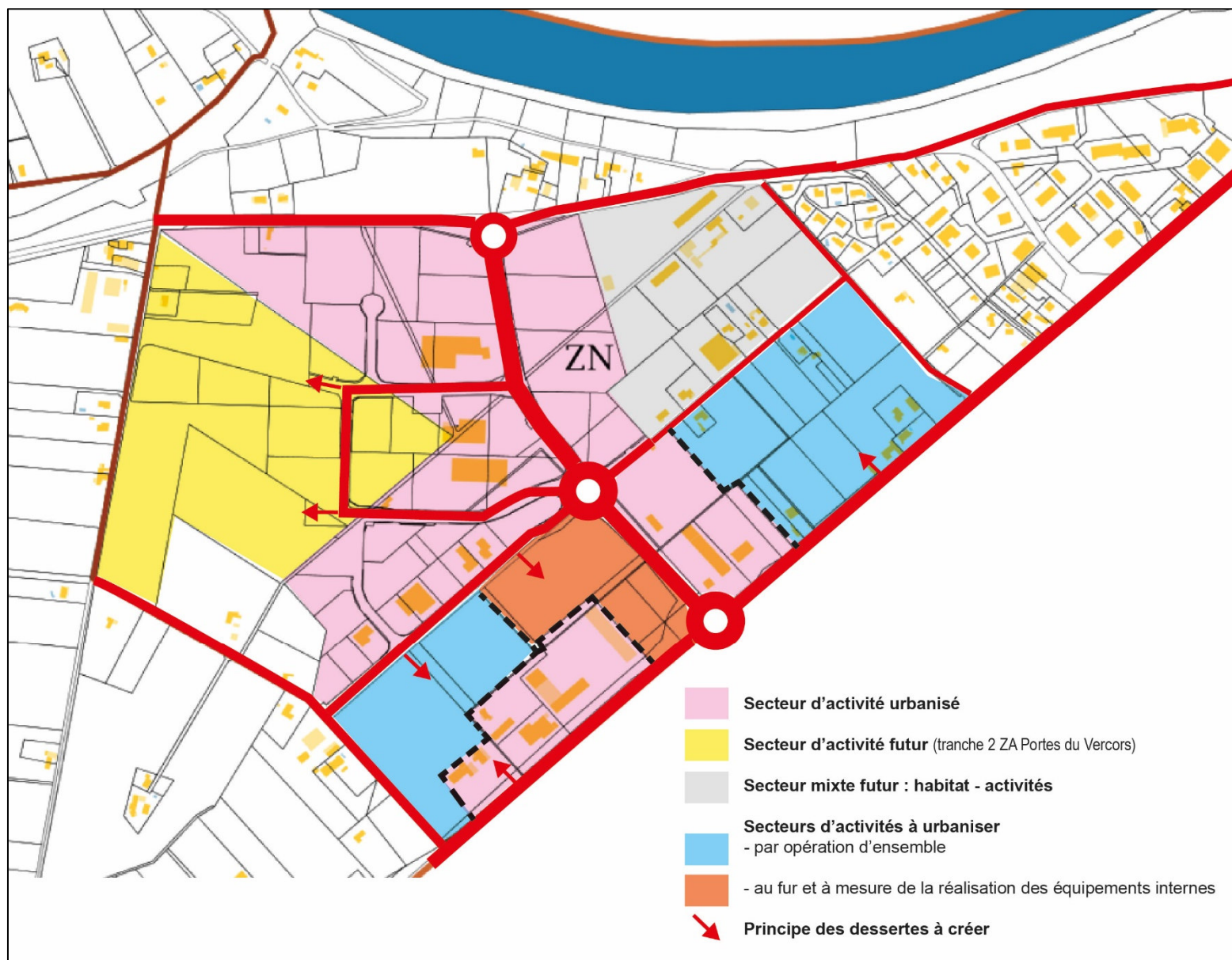
Le secteur Ouest (en gris : extension future) : sur 15 hectares, il fait partie du projet de création de la zone 'Portes du Vercors' et sera urbanisé dans un second temps. Les équipements sont présents en bordure du secteur (espaces récemment urbanisés tranche 1), et le maître d'Ouvrage, la CCCBP, est propriétaire des parcelles sur lesquelles doivent être implantés les réseaux pour la viabilisation ; voirie, réseaux secs et humides. L'urbanisation pourra donc se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à ce sous secteur de la zone d'activité, selon le plan ci contre, conforme aux principes de desserte inscrits dans le schéma global ci-dessous (page 4).



Le secteur Est, et Sud Est : il est très fortement contraint :

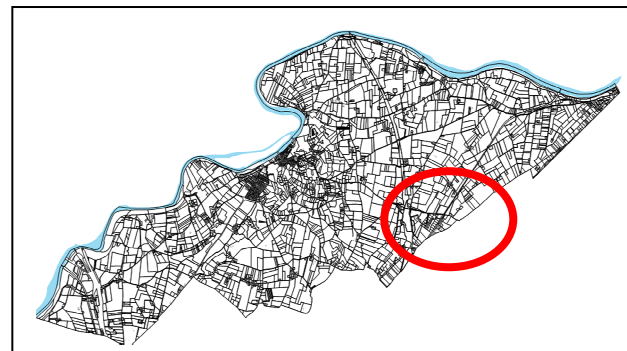
- La présence de lignes de transports électrique haute et moyenne tensions et leurs pylônes, constitue une entrave certaine à l'urbanisation, tant pour la vocation économique que pour l'habitat.
- Ce secteur s'est urbanisé « au coup par coup » et constitue un agrégat disparate de terrains encore agricoles 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.



Orientation n° 6 : La Correspondance

| | |
|--|--|
| Surface (environs) | 21 Ha |
| Vocation | Pôle tertiaire : service, économie, commerce |
| Programme | Une zone d'aménagement concerté |
| Zonage | UZ, UE, UEc, et AUc |
| Divers : un emplacement réservé est inscrit sur le secteur pour la construction future d'une voie de chemin de fer (TER) ; la ZAC s'étend au Sud Est de cet emplacement et une zone d'urbanisation future est prévue au Nord Ouest. | |



DESCRIPTION GENERALE

S'étendant à l'extrémité sud-est de la commune, au pied du coteau de Chambaud et s'inscrivant dans la grande plaine de Valence, ce secteur occupe une position stratégique à proximité du pôle d'échange multimodal de la gare TGV-TER, de la RN 532 (reliant Romans et Valence) et des axes autoroutiers A7 et A 49. Le site est lié au centre bourg par la RD 101. Il est inscrit dans le périmètre de la ZAC de "La Correspondance" qui concerne aussi la commune voisine d'Alixan. Il correspond à deux sites (UZ, UE, UEc et AUc) séparés par la voie ferrée TER Valence-Romans.

Actuellement le site est occupé par des activités agricoles résiduelles, par un centre d'entretien des voies LGV et par une maison d'habitation entourée d'un parc aménagé en arboretum.

Il est bordé par un ensemble de stockage et distribution de céréales et une station fruitière désaffectée (hors ZAC de "La Correspondance").

Les contraintes du secteur sont les suivantes :

- coupure de la ligne ferrée entre Valence et Romans, franchie par passage à niveau sur la RD101,
- périmètre de sécurité attaché aux silos présents en bordure, limitant l'urbanisation dans un rayon de 105 m.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Concevoir et réaliser un aménagement durable fondé sur la qualité environnementale et d'usage :

- maîtrise des impacts dus à la création d'un nouveau site d'activités par la mise en oeuvre d'un système de management environnemental certifié ISO 14 001 : urbanisme favorisant la densité et la compacité des constructions, paysagement, traitement innovant des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recours aux énergies renouvelables,
- constitution d'une offre compétitive pour l'accueil d'activités économiques supérieures, et de services : recherche et développement, formation, services, technologies de pointe ; développement de services aux entreprises et à la personne
- lien avec le grand paysage : perspectives sur le Vercors et le coteau de Chambaud

Favoriser les liaisons avec le pôle multimodal d'échange :

- liaisons en modes doux depuis tout point du secteur vers le pôle d'échange multimodal (gareTGV-TER)
- valorisation des transports en commun : création d'un site propre, élévation du minimum de places de stationnement à réaliser

Accueillir et animer un tissu d'entreprises et services de pointe :

- réalisation de l'ordre de 70 000 m² de SHON d'activités à terme ; le cahier des charges de cession de terrain implique l'adoption du référentiel de la Haute Qualité environnementale pour chaque bâtiment
- développement de type technopolitain du site grâce à un urbanisme favorisant les échanges entre les entreprises et services présents : campus, parc technologique, etc...

rovaltain Plan du parc d'activités

Parc technologique et scientifique



Légende

- Lots commercialisés
- Bâtiments
- Bâtiments en projet
- Voie ferrée
- Bureaux Syndicat Rovaltain

Echelle: 0 100 200m

Les bâtiments et entreprises du Parc

QUARTIER DE LA GARE

- | | | | |
|--------------------------------|------------|------------------------|--------|
| ENERGIE SDED 2006 | lot 1 | LE GAULLEE projet 2011 | lot 10 |
| INMED COI 2006 | lot 2 | LE VEYMONT projet 2010 | lot 11 |
| LE RHOVALPARC 2002 | lot 3 | INMED COI projet 2010 | lot 12 |
| HOTEL projet 2011 | lot 4 | | |
| LE CRYSSVAL 2006 | lot 5 | | |
| DROME AMENAGEMENT HABITAT 2010 | lot 8a | | |
| CREBLIA - LCL 2010 | lot 8b & 9 | | |

PARC DU 45ème PARALLELE

- | | | | |
|----------------------|--------|--------------------|--------|
| CARI 2002 | lot 4 | Projet 2010 | lot 23 |
| Projet 2010 | lot 8 | Projet 2010 | lot 25 |
| HELLOS projet 2010 | lot 9 | BOURIN + BASS 2009 | lot 28 |
| AGC CONCEPT 2002 | lot 10 | | |
| ADVANCE BEAUTY 2002 | lot 11 | | |
| OCTOGONE projet 2010 | lot 12 | | |
| ISP projet 2011 | lot 14 | | |

2009