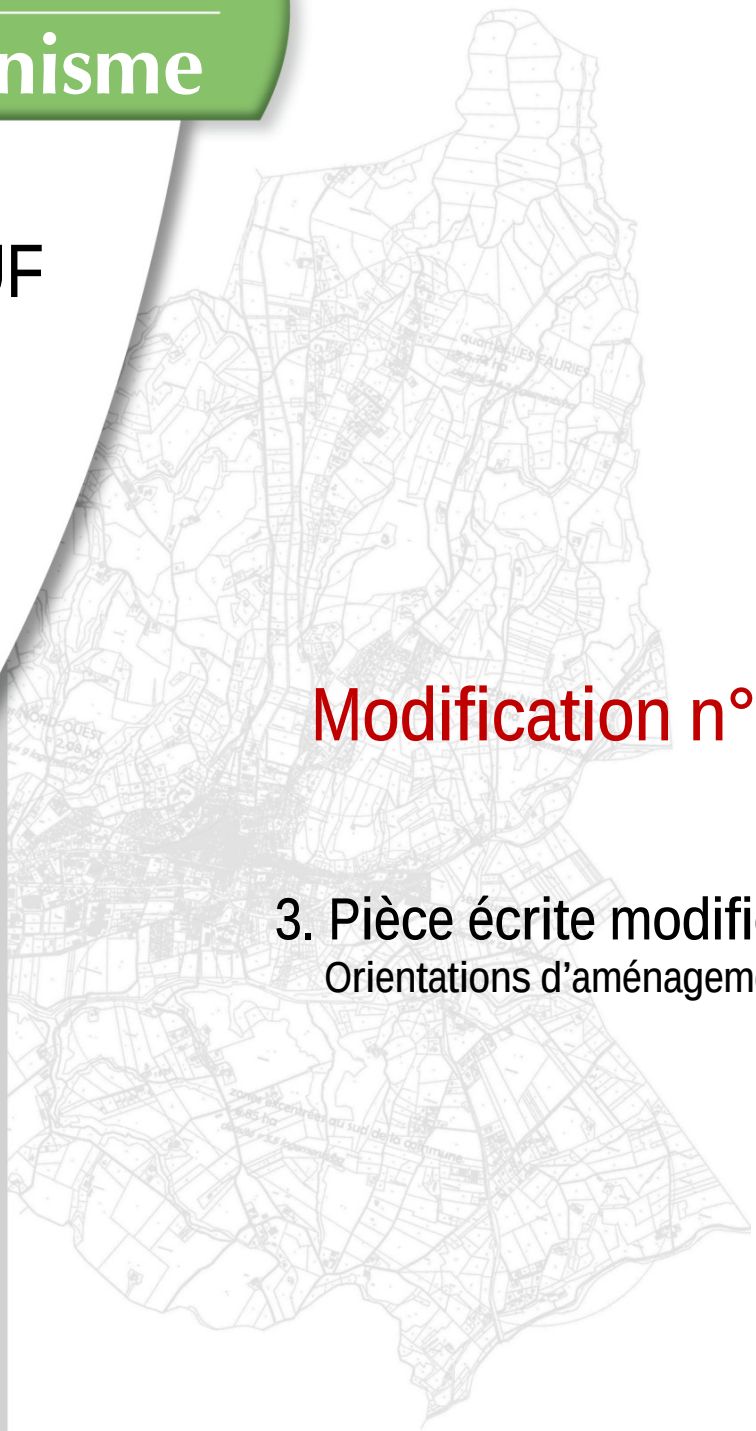
Plan Local d'Urbanisme

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° 5

3. Pièce écrite modifiée
Orientations d'aménagement

BEAUR
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

Avril 2018

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 :
. 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 cheminements 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 faîtages (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 :

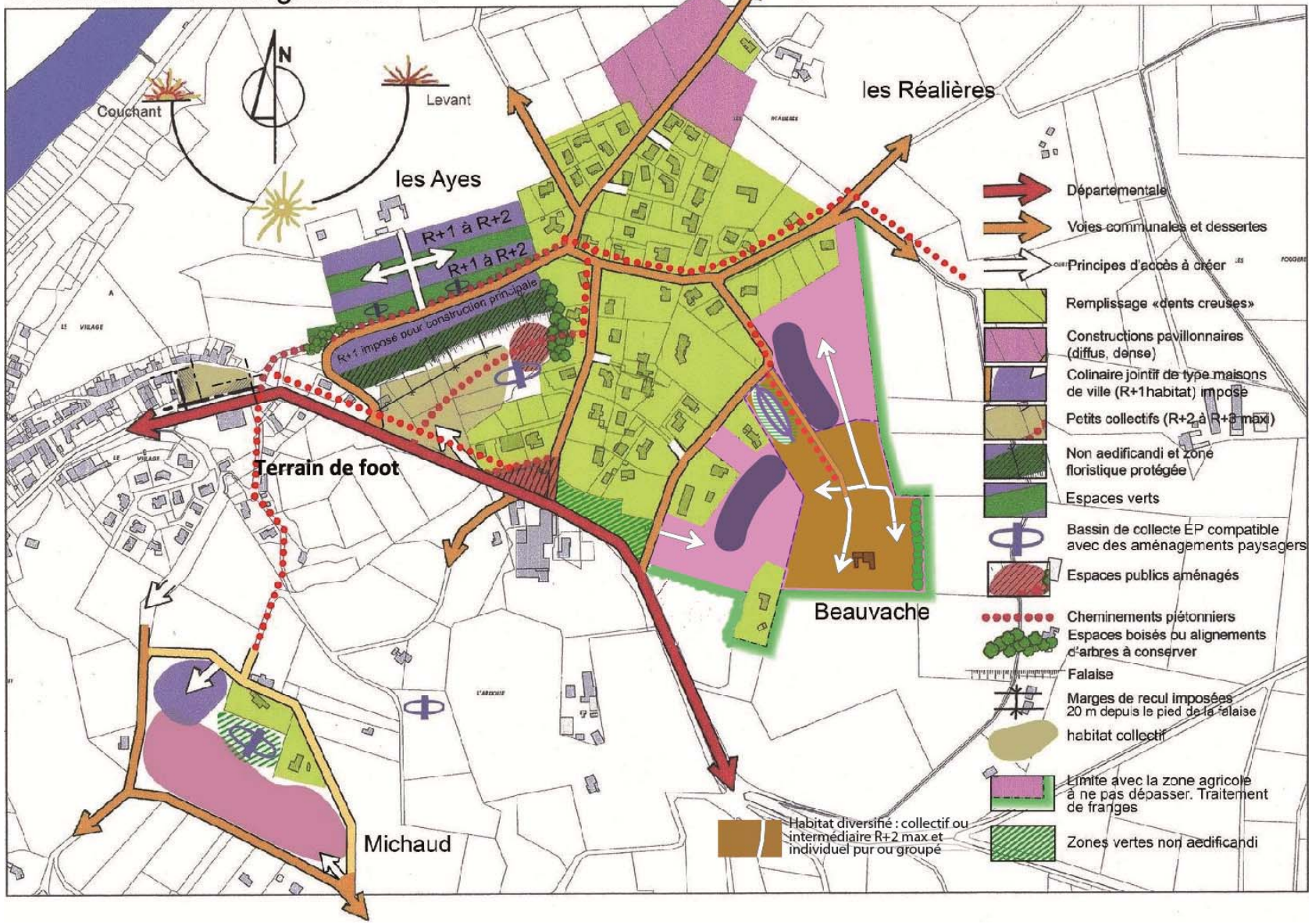
- 17 logements en habitat diffus (individuel pur), à court terme (prolongement de l'urbanisation récente) Densité moyenne : 1000 à 1200 m² foncier/logement.

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) ~~habitat intermédiaire et/ou collectif R à R+1 (colinéaire) en limite de l'urbanisation existante, densité moyenne : 600 m²foncier/logement ; et habitat diffus (individuel pur) en arrière de densité moyenne : 1000 m² foncier/logement, en contact avec l'espace agricole~~.

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

les Ayes, les Réalières, Beauvache, Michaud