

Plan Local d'Urbanisme



Commune de

CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE

Prescription : 22/02/2021 - Arrêt : 11/07/2024 - **Approbation : 19/05/2025**

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

BEAUR

Urbanistes

10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00
contact@beaur.fr

Mai 2025
5.21.113

Projet d'Aménagement et de Développement Durables P.A.D.D.

Rappel du code de l'urbanisme

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** définit :

- Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection** des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état** des continuités écologiques.

- Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.** Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant 6 ans après l'élaboration du PLU.*

(Loi Climat du 22/08/2021)

CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE, commune atypique au cœur du triangle Rovaltain

× **Un territoire vaste et étiré le long de l'Isère** entre les pôles urbains de Valence et de Romans, et traversé par de nombreuses infrastructures de transport nationales ;

× **Une commune multipolaire :**

> Le **pôle villageois** regroupe les commerces et services de proximité ainsi que la plupart des équipements collectifs. Il comprend :

- le **village historique** étroit, encadré par les collines molassiques qui composent un écrin paysager d'intérêt écologique et conservent les traces des activités historiques liées aux carrières de molasse ;

- le **village « moderne »** étiré de part et d'autre sur la plaine au sud et sur les collines au nord-est ;

> Le **secteur mixte de Beauregard**, extension de Bourg-de-Péage, composé de zones d'activités intercommunales et d'un quartier d'habitat ;

> **Rovaltain, secteur économique d'envergure régionale**, autour de la gare TGV , qui s'étend sur Châteauneuf et Alixan ;

> Le **pôle loisirs-tourisme des Iles, proche de la RN7**, avec notamment le palais des congrès, le lac d'Aiguille et sa base de loisirs, une résidence de tourisme et un camping ;

× Un **habitat dont près de la moitié est réparti sur plus de quarante hameaux et quartiers** dans l'espace rural ;

× De **nombreuses infrastructures de transport** routières et ferroviaires présentes sur le territoire, mais **une forte disparité de desserte selon les secteurs** et notamment un pôle villageois insuffisamment desservi par les transports en commun et les voies cyclables depuis Rovaltain et l'agglomération romano-péageoise.

× Un **territoire façonné par une agriculture** diversifiée ;

× Un **secteur d'activités liées à l'exploitation de carrières** à l'Armailler et L'Illas ;

× Un paysage rural mis en valeur par les collines mollassiques, les terrasses de l'Isère soulignées par des boisements, l'Isère et sa ripisylve, mais marqué par de nombreuses infrastructures : voies ferrées, autoroute, lignes électriques ;

× Des enjeux environnementaux forts sur une partie des collines autour du village : site Natura 2000, espace naturel sensible, risques mouvement de terrain ;

× Des risques inondations liés à l'Isère ;

LES ORIENTATIONS GENERALES POUR LE P.L.U.

Assurer un équilibre entre :

- > Une croissance démographique maîtrisée,
- > Le maintien de la dynamique économique locale et le développement économique intercommunal,
- > La confortation du rôle structurant et de l'attractivité du village.

Et

- > Le maintien de l'identité communale et de la qualité de vie,
- > La préservation des espaces agricoles,
- > La protection des espaces naturels à enjeu et le renforcement des continuités écologiques.

1. Une commune accueillante

1.1. Maîtriser la croissance démographique, pour un renouvellement de la population, en organisant une offre de logements adaptée

■ **Maintenir une croissance démographique autour de + 0,55 à 0,6 % par an en moyenne.**

Pour rappel, le niveau de croissance enregistré entre 2009 et 2020 est d'environ 0,65 %.

Ainsi, à partir d'une population de 4056 habitants en 2021, la population 2034 atteindrait entre 4380 et 4410 habitants.

■ **Prévoir la production des logements nécessaires pour 12 années à partir de la mise en œuvre du futur PLU**, en tenant compte de la diminution du nombre de personnes par ménage.

Nombre de logements nécessaires calculés à partir de la population 2021 :
(donnée la plus récente connue)

	2021	2036		Nb logements nécessaires
Croissance population (0,55 à 0,6%)	4056 hab.	4380 à 4410 habitants	+ 324 à 354 hab.	153 à 168
Diminution nb personnes par logement	2,31	2,11		166
				319 à 334

Nombre de logements à produire sur la période de mise en œuvre du futur PLU soit 2025-2036 :

2021-2036	2021-2024	2025-2036
319 à 334 logements nécessaires	104 logements réalisés ou programmés	215 à 230 logements à produire

> **Répartir la production entre logements neufs et logements rénovés ou en changement de destination, en tenant compte du cadrage du PLH.**

2025-2036	Rénovation logements vacants – Changements de destination	Logements neufs
215 à 230 logements à produire	28 à 43	187

Le nombre de logements neufs à produire sur 12 ans (2024-2036) est compatible avec le projet de PLH qui fixe un maximum de 21,8 logements par an : $21,8 \times 12 = 262$ logements, desquels sont déduits le dépassement de 75 logements constaté sur la période 2018-2023.

> **Diversifier l'offre de logements en termes de mode d'occupation et de formes urbaines :**

- pour permettre l'accueil de toutes les catégories de population, notamment des jeunes ménages, mais également des « seniors » encore autonomes ;
- afin de réduire la consommation d'espace pour l'habitat ;
- en prenant en compte l'obligation de production de logements sociaux liée à la loi SRU.

1.2. Développer l'habitat en respectant l'armature urbaine communale et en limitant la consommation d'espace

> **Utiliser au mieux les capacités de constructions à l'intérieur du tissu urbain** du village et des principaux quartiers ou hameaux : dents creuses, divisions potentielles, renouvellement urbain (changement de destination, réhabilitations, ...)

- dans le village,
- dans les quartiers de la Vanelle, Beauregard, Brignon sud, Aiguille, Fouillouse, Pérouiller, Vouleux et les Vaux.

> **Utiliser les possibilités de changement de destination** d'anciens bâtiments de l'espace rural.

> **Développer l'urbanisation pour l'habitat en continuité des espaces urbanisés du village**, en prenant en compte la préservation des espaces agricoles plantés et la préservation des espaces d'intérêt écologique (site Natura 2000) :

- terminer l'urbanisation du **secteur Michaud** ;
- compléter l'urbanisation entre le village et Brignon sur le **secteur des Tripières** ;
- développer le secteur **de l'Ardoise**, avec entre autres un programme à destination des seniors, en **complément d'un projet de poumon vert**, qui permettra de renforcer le lien entre le village et ses quartiers Nord-Est.

Ce développement urbain sera réalisé après les travaux de mise en conformité de la station d'épuration, programmés pour 2026.

1.3. Conforter le rôle structurant et l'attractivité du village

> **Maintenir, voire développer, le dynamisme commercial du centre-village** :

- préserver les rez-de-chaussée commerciaux et de services ;
- permettre l'implantation de nouvelles activités de commerces et services dans le centre.

> **Permettre le développement des équipements de sports et loisirs** en continuité du complexe sportif de Brignon pour l'accueil notamment :

- d'une salle de sport complémentaire au gymnase (pour basket à trois notamment ...)
- de locaux pour les associations et notamment la MJC
- d'un boulodrome couvert et en plein air
- de terrains de sport : foot, rugby, tennis, ...

1.4. Valoriser l'identité chateauneuvoise et la qualité de vie

> Préserver les morphologies urbaines et favoriser l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions et aménagements :

- Préserver le caractère architectural du village médiéval ;
- Intégrer les constructions au paysage urbain ou naturel : en gérant les hauteurs, volumes, l'orientation, l'implantation par rapport à l'espace public des bâtiments, l'aspect des façades sur rue, des clôtures et des annexes, le maintien ou la création d'espaces verts et arborés...
- Soigner le traitement des franges urbaines et entrées de ville ;
- Augmenter la place du végétal en ville permettant de limiter les îlots de chaleur urbain.

> Favoriser les déplacements doux vers les équipements collectifs de proximité et vers la voie verte de la vallée de l'Isère (la Belle Via).

> Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et végétal de la commune :

- Préserver et mettre en valeur le caractère du village historique ;
- Favoriser la réhabilitation de l'ancienne Abbaye de Vernaison (monument historique) ;
- Identifier et protéger les arbres remarquables ;
- Identifier et protéger le patrimoine bâti.

> Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la trame verte urbaine.

> Prendre en compte les risques naturels et technologiques.

Schéma d'illustration des orientations en matière d'habitat et qualité de vie

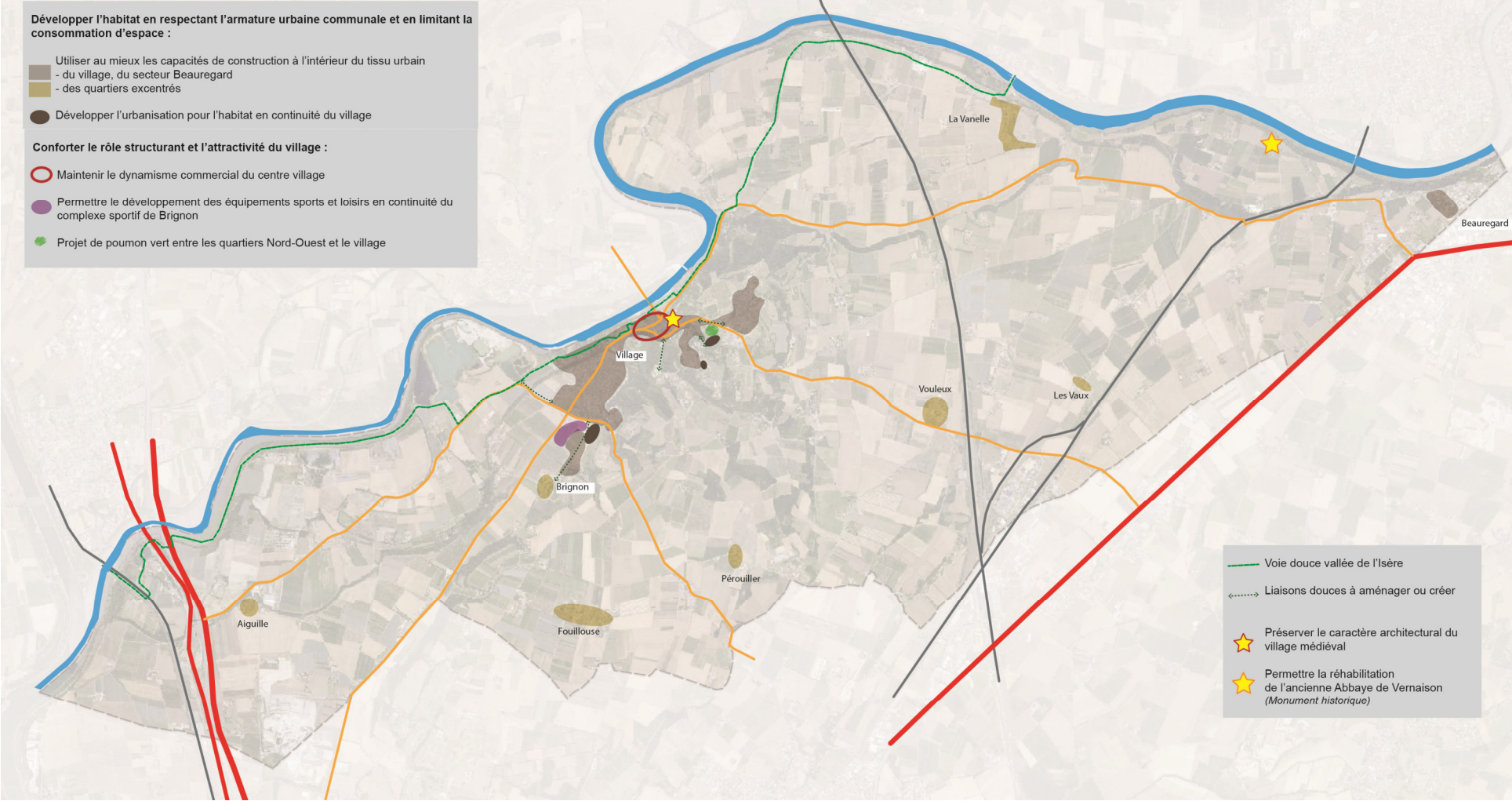


Schéma d'illustration des orientations en matière d'habitat et qualité de vie – Zoom sur le village

Développer l'habitat en respectant l'armature urbaine communale et en limitant la consommation d'espace :

- Utiliser au mieux les capacités de construction à l'intérieur du tissu urbain
 - du village, du secteur Beauregard
 - des quartiers excentrés
- Développer l'urbanisation pour l'habitat en continuité du village

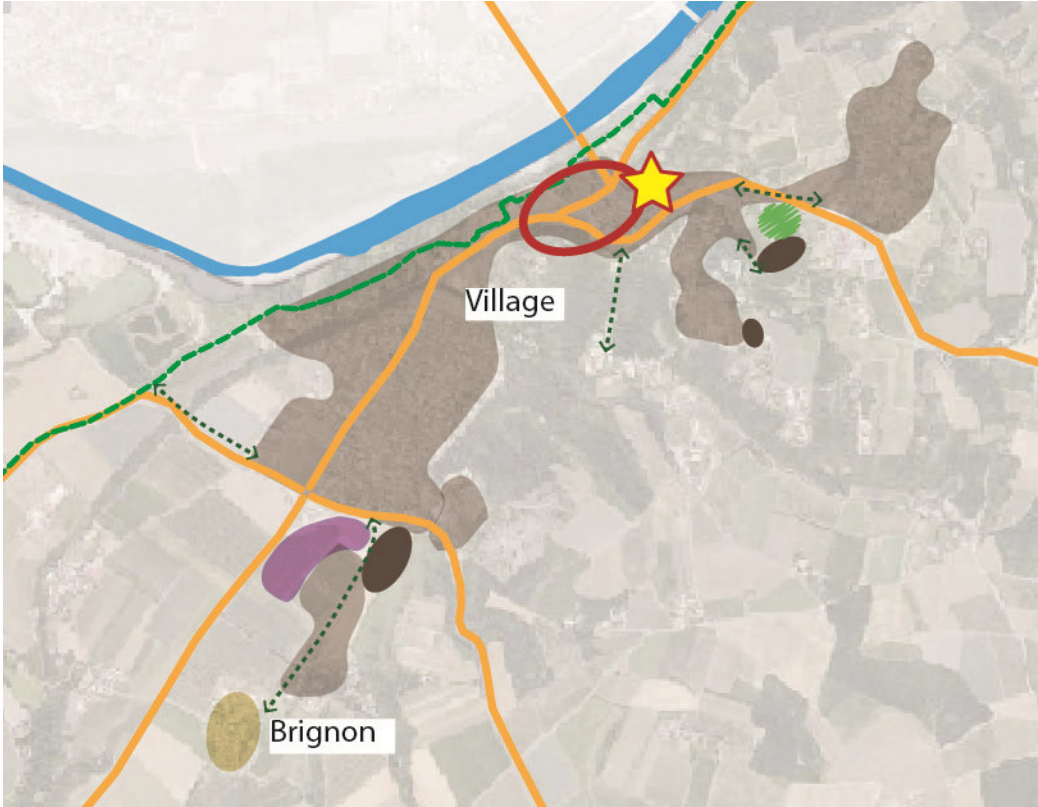
Conforter le rôle structurant et l'attractivité du village :

- Maintenir le dynamisme commercial du centre village
- Permettre le développement des équipements sports et loisirs en continuité du complexe sportif de Brignon
- Projet de poumon vert entre les quartiers Nord-Ouest et le village

— Voie douce vallée de l'Isère

↔ Liaisons douces à aménager ou créer

★ Préserver le caractère architectural du village médiéval



2. Une commune dynamique

2.1. Pérenniser des activités agricoles diversifiées

> **Préserver les conditions d'exploitation** des structures existantes, en complément de la Zone Agricole Protégée :

- permettre l'évolution des exploitations ;
- préserver les terres à bon potentiel et notamment les terrains agricoles plantés ;
- limiter les risques de conflits d'usage, notamment en prévoyant une interface entre les espaces agricoles et les secteurs d'habitat.

> **Répondre aux besoins spécifiques recensés en matière de logements des saisonniers agricoles.**

2.2. Conforter les activités économiques nécessaires à la vie locale

> **Permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain ;**

> **Maintenir les espaces réservés aux activités artisanales locales** sur les ZA de Nogat et de Beauregard ;

> **Pérenniser les activités implantées dans l'espace rural**, sans pénaliser l'agriculture ;

> **Poursuivre les activités liées et complémentaires à l'exploitation de la carrière autorisée** sur le secteur de l'Armailler.

2.3. Maîtriser le développement des zones d'activités intercommunales en cohérence avec les orientations du SCOT Grand Rovaltain

> **En lien avec la communauté d'agglomération, poursuivre le développement maîtrisé :**

> du Parc **Rovaltain**, site d'envergure régionale tourné, entre autres, vers les secteurs de de l'économie verte, de la santé environnementale, du numérique et des activités de recherche et développement ;

> de la zone d'activités **Porte du Vercors**, site d'envergure à l'échelle du Grand Rovaltain, zone mixte à vocation industrielle, artisanale et de services à l'industrie.

+ en favorisant la sobriété foncière (mutualisation du stationnement, compacité du bâti, ...) ;

+ en traduisant les engagements de l'agglomération en matière d'amélioration de la biodiversité, de préservation de la ressource en eau, de maîtrise des dépenses énergétiques, de promotion des énergies renouvelables, de solutions de mobilité alternatives, de gestion des déchets.

2.4. Renforcer l'offre touristique

> **En favorisant la découverte et la mise en valeur du patrimoine bâti**, notamment du village ancien et du village troglodyte.

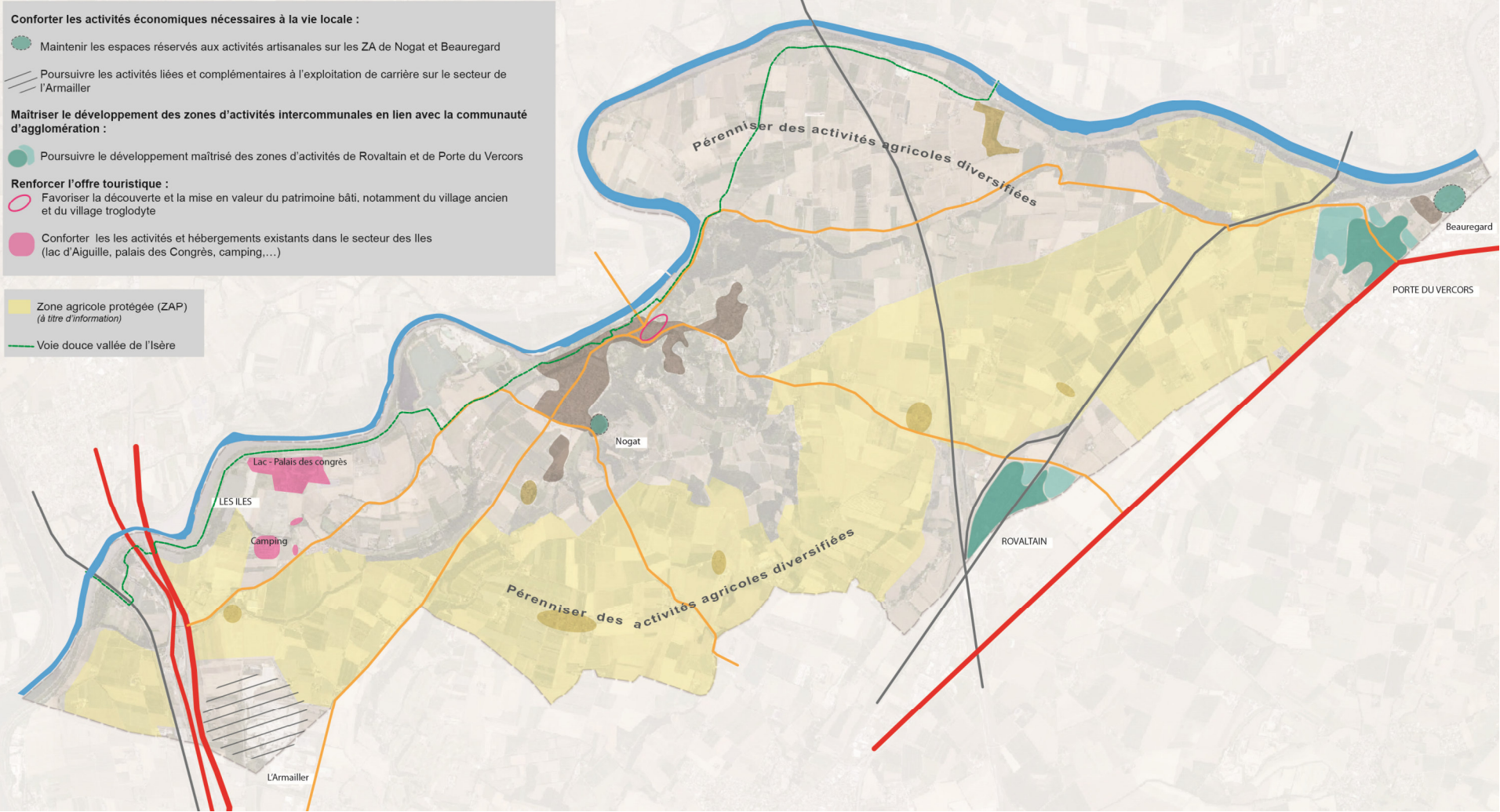
> **En poursuivant l'aménagement d'itinéraires piétons** de découverte.

> **En permettant le changement de destination d'anciens bâtiments de l'espace rural** pour des gîtes ou chambre d'hôtes ou de la restauration.

> **En favorisant les projets d'accueil sur les exploitations agricoles.**

> **En confortant les activités et hébergements existants dans le secteur des Iles** (lac d'Aiguille, palais des Congrès, camping,...).

Schéma d'illustration des orientations concernant l'agriculture, l'économie et le tourisme



3. Une commune respectueuse de l'environnement

3.1. Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain

> **Optimiser les capacités de construction existantes dans le tissu déjà urbanisé** : dents creuses, divisions potentielles, mobilisation d'anciens bâtiments vacants dans le tissu urbain ainsi que dans l'espace rural, ...

> **Atteindre un objectif de densité moyenne pour l'habitat** d'au moins 32 logements par hectare (dans les zones à urbaniser et les dents creuses de plus de 3000 m²).

> **Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités** : mutualisation des stationnements, compacité des bâtiments, donner une autre fonction aux espaces de gestion des eaux pluviales, ...

> **Tendre vers une réduction globale de la consommation d'espace** de moitié par rapport à la consommation constatée entre 2012 et 2021.

3.2. Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

> **Assurer la préservation des milieux naturels remarquables** :

- Les collines de sables molassiques : site Natura 2000, ENS et ZNIEFF de type 1 ;
- L'Isère et ses abords avec des roselières et la ripisylve : ZNIEFF de type 1 ;
- La prairie identifiée dans le secteur de Blanchelaine : ZNIEFF de type 1.

> **Conserver les éléments boisés assurant des fonctions de corridor écologique, de réservoir de biodiversité et/ou présentant un intérêt paysager** :

- Boisements liés à l'Isère ;
- Boisements accompagnant les anciennes terrasses de l'Isère ;
- Haies ou bosquets de l'espace rural.

> **Maintenir les corridors écologiques identifiés**

> **Favoriser la biodiversité urbaine** :

- Conserver des espaces de nature dans les quartiers urbanisés : parcs, talus boisés, arbres, jardins, ...
- Préconiser des plantations d'essences locales diversifiées et proscrire les espèces invasives autour des constructions ;
- Préconiser des clôtures perméables à la petite faune.

3.3. Contribuer à une utilisation raisonnée des ressources

> Préserver la ressource en eau :

- Limiter l'imperméabilisations des sols ;
- Préconiser une gestion des eaux pluviales la plus proche du cycle naturel de l'eau ;
- Préserver les zones humides ;
- Conserver le caractère naturel ou agricole sur les périmètres de protection des eaux captées pour la consommation d'eau potable ;
- Ne développer l'urbanisation que dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif, ou dont le raccordement est programmé.

> Encourager l'efficacité énergétique des constructions.

> Faciliter le développement de projets de production d'énergies renouvelables.

Schéma d'illustration des orientations en matière d'environnement

