

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**CHÂTEAUNEUF  
SUR-ISÈRE**

**- Modification n°6 -**



## 2. Orientations d'aménagement modifiées

OAP n°2

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 :

**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

*avril 21*  
5.21.102

## Orientation n° 2 : Champagnolles - Brignon - Les Tripières

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

<b>Surface</b> (environs)	26 Ha
<b>Vocation</b>	Sport - loisir, Economie, Habitat
<b>Programme</b>	Zone d'accueil économique, zone sportive, Habitat diversifié (dont habitat locatif social)
<b>Zonage</b>	UB, UHb, US, 1AUoE, 1AUoh
<b>Logements :</b>	
. entre 30 et 35 logements prévus à Brignon et environ 40 logements prévus dans la zone 1AUoh de 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.
  - . 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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/logement.);

## Orientation d'aménagements n°2

