

DÉCLARATION DE PROJET
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET DU SCOT

EXTENSION DU CAMPING « LE SOLEIL FRUITE »

Commune de Châteauneuf-sur-Isère



Vue sur le site du projet

SOMMAIRE

1.	Préambule	4
1.1.	Engagement de la procédure	4
1.1.1.	Procédures engagées et échéances administratives	6
1.2.	Contexte et motivations du projet	6
1.2.1.	Contexte réglementaire.....	6
1.2.2.	Valence Romans Agglo, acteur et partenaire dans le développement touristique de son territoire.....	7
1.2.3.	Le développement du tourisme comme enjeu du SCOT	12
2.	Présentation du projet.....	14
2.1.	Un lieu d'implantation stratégique pour le tourisme du territoire	14
2.2.	Contexte foncier de l'emprise du projet	21
2.3.	Éléments juridiques	22
2.4.	Éléments du projet	23
2.4.1.	Secteur Nord : 2 concepts pour les itinérants touristiques.....	29
2.4.2.	Au Sud et à l'Ouest du site actuel : 2 nouveaux espaces pour les touristes en séjour	34
2.4.3.	Éléments financiers : Un projet en soutien au développement économique.....	38
	CONCLUSION	40
3.	Compatibilité du projet avec son environnement	41
3.1.	Préambule	41
3.2.	MILIEU PHYSIQUE	41
3.2.1.	Situation géographique et topographique :.....	41
3.2.2.	Contexte institutionnel.....	42
3.2.3.	Géologie et eaux souterraines :.....	43
3.2.4.	Hydrologie et qualité des eaux	44
3.2.5.	Risques naturels.....	46
3.2.6.	Eau potable	47
3.2.6.	Eaux usées.....	48
3.2.7.	Eaux pluviales	49
3.3.	MILIEU HUMAIN	54
3.3.1.	Energie et qualité de l'air	54
	Contexte réglementaire	54
	Potentiel énergétique mobilisable sur le territoire communal	55
	Constats de pollution à l'échelle du site	56
3.3.2.	Bruit	56
	Contexte réglementaire	56
	Classement sonore des voies.....	57
3.3.3.	Patrimoine culturel et archéologique	58
3.3.4.	Risques technologiques.....	58
3.3.5.	Gestion des déchets.....	58
3.4.	MILIEU NATUREL	61
3.4.1.	Contexte écologique	61

3.4.2.	Zonages de protections et d'inventaires.....	61
3.4.3.	Fonctionnement des écosystèmes, corridors et déplacements faunistiques.....	64
	SCoT du Grand Rovaltain.....	64
	Le Schéma de Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes.....	66
	Corridors migratoires.....	66
	Analyse locale réalisée à l'échelle du site d'étude	67
	Synthèse des fonctionnalités écologiques du site	68
3.4.4.	Habitat naturels, végétations et faune potentielles au droit du site d'étude	71
	Cultures	71
	Haie boisée dominée par le chêne pubescent et le robinier faux-acacia.....	72
	Prairie humide à molinie.....	73
3.4.5	Synthèse des enjeux du milieu naturel.....	74
3.5.	PAYSAGE	81
3.5.1.	Les sept familles de paysage en Rhône-Alpes	81
3.5.2.	Les composantes du paysage local	83
	Structures.....	83
	Textures, couleurs et contrastes	83
	Ambiance	84
3.5.3.	Les points de vue	84
	Sur le site de l'étude.....	84
	Depuis le site de l'étude.....	85
3.5.4	SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX.....	86
3.6.	INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000.....	89
3.6.1.	Contexte.....	89
3.6.2.	Le site Natura 2000 ZSC « Sables de l'Herbasse et des balmes de l'Isère »	91
	Présentation générale.....	91
	Habitats d'intérêt communautaire	91
	Espèces d'intérêt communautaire.....	93
3.6.3.	Les objectifs de conservation et de gestion	93
3.3.3.	Description du site objet du projet	94
	Habitats naturels	94
3.6.2.	Potentiel floristique et faunistique.....	95
3.3.4.	Incidence de la mise en compatibilité du PLU sur le site Natura 2000	95
	Effets directs	95
	Effets indirects.....	95
3.3.5.	CONCLUSION.....	96
	SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX	97
4.	Mise en compatibilité du SCOT Grand Rovaltain et du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Isère, exposé des motifs	102
4.1.	Intérêt général du projet d'extension du camping « le Soleil Fruité »	102
4.2.	Une mise en compatibilité du SCOT nécessaire.....	102
5.	Une mise en compatibilité du PLU nécessaire.....	105
5.1.	Contexte	105
5.2.	Objet de la mise en compatibilité	110
5.2.2	Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	120
	CONCLUSION	125

1. Préambule

1.1. Engagement de la procédure

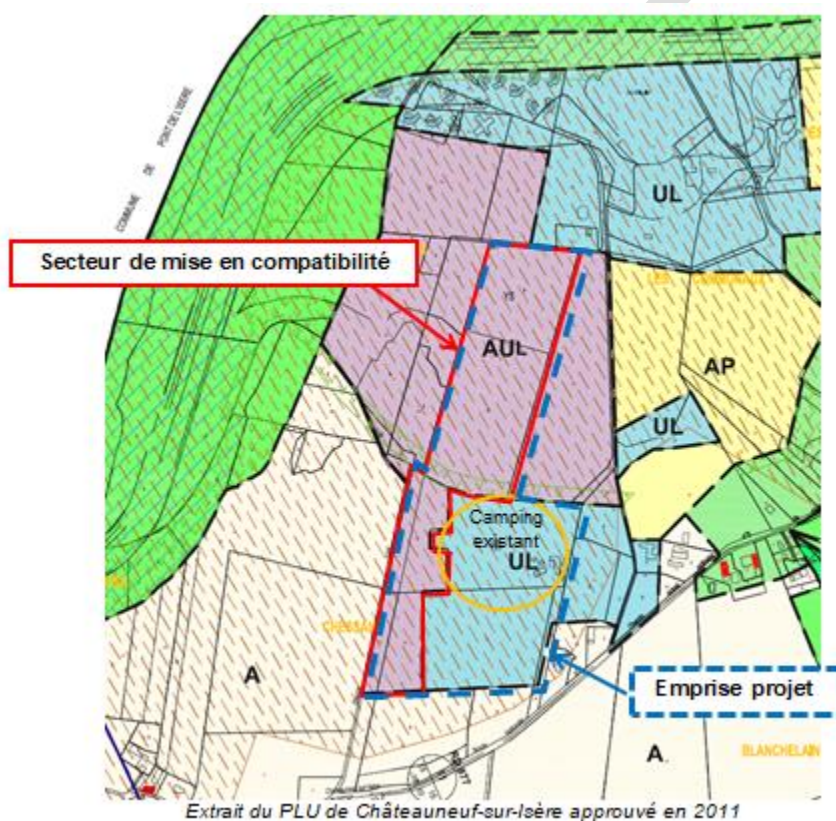
La présente déclaration de projet porte sur l'aménagement de l'extension du camping « le Soleil Fruité » implanté sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère depuis 2006, sur un tènement de plus 14 hectares.



Le PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Isère prévoyait le développement touristique du secteur car le zonage AUL est à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs. Une modification ou une révision du PLU devait permettre l'ouverture à l'urbanisation.

Le projet d'extension du camping est aujourd'hui incompatible avec le SCoT car hors de l'enveloppe urbaine secondaire visant à limiter l'extension du développement à des secteurs qui y sont référencés.

Afin de rendre les documents d'urbanisme compatibles pour la réalisation de cet aménagement, la présente déclaration de projet porte sur la **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec une opération d'intérêt général** (art. L.153-54 /R. 153-15 du code de l'urbanisme) **et sur la mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Rovaltain.**



La loi d'orientation pour la ville du 1^{er} août 2003 a créé la procédure de déclaration de projet (article L 300-6 du code de l'urbanisme). Cet article a ouvert la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme et ainsi d'adapter son document d'urbanisme par une procédure de mise en compatibilité.

Valence Romans Agglo, au travers de sa compétence en matière de développement économique agit en faveur de la « création, aménagement, entretien et gestion de zones

d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » ainsi que de la « promotion du tourisme, dont la création d'office du tourisme ». L'agglomération a également la compétence facultative « Commercialisation touristique ».

Valence Romans Agglo ne dispose pas de la compétence urbanisme sur son territoire.

Ces compétences, permettent d'identifier Valence Romans Agglo comme le garant de la définition de l'intérêt général du développement touristique sur son territoire.

En ces termes, Valence Romans Agglo porte la déclaration de projet présente valant mise en compatibilité du SCoT Grand Rovaltain ainsi que du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Isère pour la réalisation de l'extension du camping « le Soleil Fruité ».

1.1.1. Procédures engagées et échéances administratives

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du SCoT et du PLU est une procédure complexe dont son échéance pourrait être la fin d'année 2020.

Une évaluation environnementale a été réalisée sur les mois d'octobre et de novembre 2019 afin de procéder à un diagnostic de l'environnement actuel, de prévoir les incidences du projet d'extension et d'engager des mesures d'évitement et de réduction qui ont été prises en compte dans le projet ici présenté.

Valence Romans Agglo, n'ayant pas la compétence urbanisme, sollicitera la Préfecture afin de réaliser l'enquête publique de cette procédure.

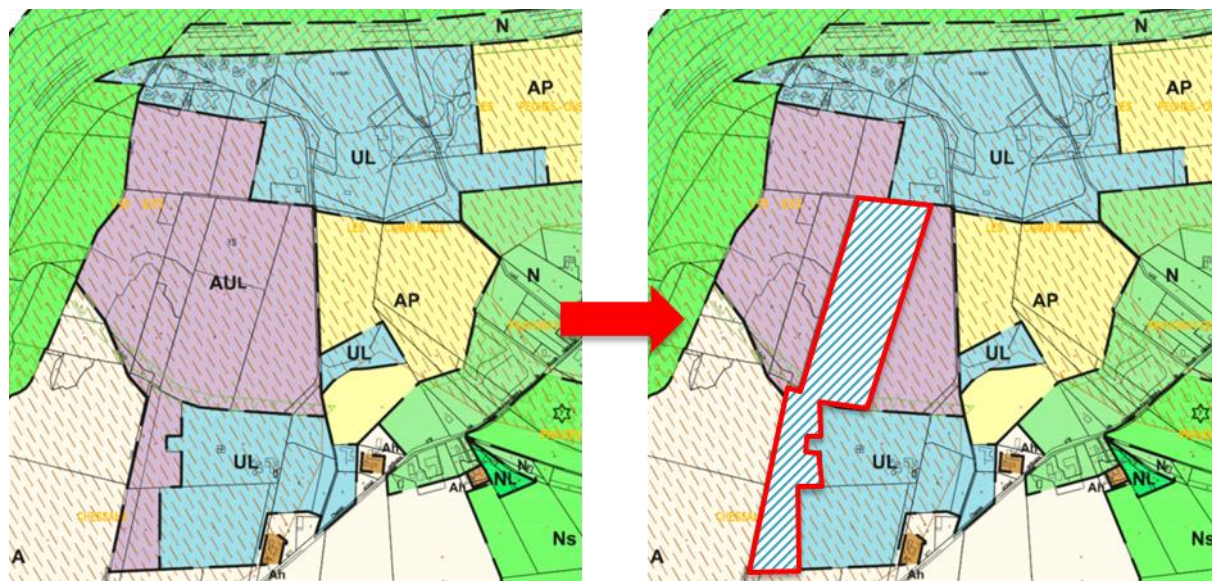
A l'échéance, le Syndicat Mixte du SCoT Grand Rovaltain et la commune de Châteauneuf-sur-Isère devront statuer au travers de leurs exécutifs respectifs pour modifier leurs documents.

1.2. Contexte et motivations du projet

1.2.1. Contexte réglementaire

La commune de Châteauneuf-sur-Isère avait lancé une procédure de modification n°5 de son PLU le 16 mai 2018 ayant notamment pour objectif d'ouvrir 10.6 hectares de foncier à l'urbanisation pour la réalisation d'un projet correspondant à l'extension du camping « Le Soleil Fruité » et à un projet communal de création d'une nouvelle offre touristique.

Le site classé initialement en zone AUL à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs, devait évoluer en zone UI correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique.



Le SCOT et l'Agglomération ont émis un avis favorable pour cette procédure lors de leur consultation en tant que Personnes Publiques Associées.

La modification n°5 du PLU de la commune a reçu un avis défavorable de l'Etat car cette extension urbaine rentrait en incompatibilité avec le SCOT Grand Rovaltain (notifié dans le courrier en date du 22 novembre 2018).

La commune a approuvé la modification n°5 de son PLU en supprimant l'ouverture à l'urbanisation des 7 hectares de la zone AUL (délibération du Conseil Municipal n°2019/004 du 1^{er} février 2019)

1.2.2. Valence Romans Agglo, acteur et partenaire dans le développement touristique de son territoire

→ **Un projet qui apporte réponse aux politiques publiques en matière d'itinérance touristique**

L'élaboration du Schéma Développement Touristique (SDT) de Valence Romans Agglo pour 2017-2021 a permis de définir une stratégie s'appuyant notamment sur l'itinérance touristique, axe majeur du Schéma de Développement Touristique de la Drôme via la thématique du slow tourisme et au SRDEII de la Région sur 2 des 5 thématiques d'excellence au titre du tourisme (tourisme itinérant et tourisme de pleine nature). Cette démarche a abouti à la présentation d'un Livre Blanc, expression de la stratégie touristique de l'Agglo pour la période 2017-2021.

Depuis 2017, d'autres démarches viennent confirmer que ce territoire capitalise sur un volet porteur et en adéquation avec les attentes et les intérêts du public.

En effet le Plan vélo de l'Etat, bien qu'orienté sur les mobilités actives, contribue à la prise en compte d'attentes des cyclotouristes.

Les fonds FEDER de l'Europe viennent soutenir l'aménagement d'aires d'arrêt sur ViaRhôna pour apporter tous les services de proximité aux cyclotouristes.

Le dispositif de la Région Auvergne-Rhône-Alpes pour les habitats légers pour les cyclotouristes sur les itinéraires d'intérêt régional (véloroutes et grands itinéraires de pleine nature) vient soutenir l'itinérance touristique.

→ **Le renforcement touristique faisant partie intégrante de la stratégie économique de Valence Romans Agglo**

Valence Romans Agglo, à travers sa stratégie de développement économique « Harmonie 2030 », référence le tourisme comme un axe de travail majeur pour l'attractivité du territoire. Des actions seront ainsi fléchées à court, moyen et long terme sur le territoire afin de renforcer la vocation touristique.

HARMONIE 2030

Sommaire 3 axes Précédent Suivant

**AXE 1
RENFORCER
L'ATTRACTIVITÉ
DU TERRITOIRE
ET VALORISER
SON IMAGE**

Améliorer la connectivité du territoire

Redynamiser les centres-villes et le commerce

Développer et valoriser le pôle universitaire

Renforcer la vocation touristique du territoire

Développer l'attractivité du territoire

PRINCIPAUX DOMAINES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES

NUMÉRIQUE COMMERCE - TOURISME

RENFORCER LA VOCATION TOURISTIQUE

ACTION : Développement de l'offre touristique en lien avec le livre blanc du tourisme

L'Agglo a déjà engagé une étude sur le potentiel touristique du territoire qui a donné lieu à l'élaboration du « livre blanc du tourisme ». Le document fixe 3 orientations qui devront être déployées en lien avec la stratégie de développement économique.

- Valoriser et thématiser les deux pôles urbains,
- Faire de la ruralité et des espaces naturels un vecteur d'attractivité du territoire,
- Améliorer les liaisons internes au territoire.

MATURITÉ	HORIZON DE TEMPS
<input type="checkbox"/> En réflexion	<input type="checkbox"/> Court terme
<input type="checkbox"/> En action	<input type="checkbox"/> Moyen terme
	<input type="checkbox"/> Long terme

→ **Un projet qui fait écho à la destination vélo 2017 : la Drôme**

L'élection du département de la Drôme aux trophées « destination vélo 2017 » de la FFCT confirme que le territoire sur lequel est implanté le camping objet du présent projet, est non seulement en phase avec les objectifs des institutions mais aussi en correspondance avec les attentes des publics.

→ **Un projet qui apporte réponse à l'enjeu d'implanter des hébergements touristiques en correspondance avec les attentes des clientèles itinérantes pour pouvoir les capter**

Le SDT 2017-2021 fait état de nouvelles tendances et formules d'hébergement de plein-air qui apparaissent mais qui ne sont pas véritablement représentées sur Valence Romans Agglo:

- Succès des hébergements thématiques, atypiques répondant aux attentes des clientèles en quête d'insolite, d'aventure, de sens, de dépaysement, de valorisation ou en lien avec une thématique (vélo, oenotourisme, pêche,...).
- Une grande sensibilité à l'environnement avec de nouveaux concepts d'hébergements écologiques et intégrés (15 à 20% des touristes européens prennent en compte l'environnement dans leur choix de destination).

Ces constats font l'objet du chantier n°4 du Livre Blanc 2017-2021 à lancer, relatif au besoin de conforter et diversifier les modes d'hébergement en dehors de l'hôtellerie (quantitativement et qualitativement, avec des « plus-produits ») à proximité des sentiers de randonnées, en adéquation avec les thématiques « Nature » : séjours, étapes/itinérances, groupes,...

Les études menées par la Région montrent en effet que les hébergements sont le pivot de l'itinérance, ils sont naturellement pourvoyeurs de services, souvent adaptés aux clientèles de différentes pratiques.

→ **Un projet qui intègre des labels gage de qualité et recherchés par les clientèles captives**

Les établissements labellisés « **Accueil Vélo** » (cf. 1-Présentation du projet, b/Eléments du projet, secteur Nord) adaptent ainsi leur offre aux cyclistes avec des services spécifiques et sont repérables sur la plateforme nationale France vélo Tourisme, largement utilisée par les cyclotouristes dans la phase de préparation de leur itinérance.

De plus en plus, l'offre d'hébergements traditionnels se complète de formules hébergements alternatifs ou légers. Du plus classique au plus original, ils apportent une variété bienvenue, souvent teintée d'insolite, mais aussi parfois une correspondance parfaite avec les besoins de pratiquants en quête de lieux économiques mais fonctionnels et sécurisants pour une étape d'une nuitée.

(Source : Dominique BAMBIER, Développement Itinérances, Auvergne - Rhône-Alpes Tourisme)

→ **Un projet localisé sur un espace stratégique : point de confluence de plusieurs axes routiers et itinéraires doux**

Bordé par les véloroutes voies vertes (VVV) Viarhona (Eurovélo17) le long du Rhône et V63-Vallée de l'Isère le long de la rivière Isère, et traversé par le GR®422 « Sur les Pas de Charles IX et Catherine de Médicis », capter l'itinérance touristique en modes doux est un véritable enjeu pour le territoire de Valence Romans Agglo.

La commune de Châteauneuf sur Isère sur laquelle est implantée le Camping Le Soleil fruité est la seule à être traversée par ces 3 itinéraires puisqu'elle se trouve à la jonction des 2 VVV

et traversée par le GR®422. Elle est aussi une des rares communes de la Région à avoir inscrit à son PLU une zone UL exclusivement réservée à l'accueil et les hébergements touristiques.

→ Un projet qui est éligible aux outils et dispositifs qui confortent le développement de l'itinérance touristique

De par sa proximité avec les itinéraires évoqués (à moins de 5 km des 2 VVV, à moins de 2 km du GR), le projet d'extension du camping est de fait éligible au label Accueil Vélo (*cf.2-b Constitution du projet*), à son intégration dans les outils de la FFRandonnée comme étape d'un itinéraire de Grande Randonnée (Fiches Rando GR®422), aux aides publiques ouvertes aux privés liées à l'itinérance touristique (dispositifs de la Direction Tourisme de la Région liées aux hébergements touristiques/hébergements légers et aux aménagements pour les services attendus des itinérants touristiques en modes doux).

→ Un projet qui apporte une réponse à la location à la nuitée pour faire étape

Dans le projet objet de la présente déclaration de projet, la location à la nuitée pour une étape au fil de leur cheminement, demandée par les cyclotouristes et les randonneurs pédestres est ainsi une prestation que proposera le camping. Elle apportera une réponse aux itinérants en modes doux, aux côtés de celle envisagée pour les clientèles itinérantes émanant des axes routiers (A7, N7, A49, N532) tout proches, et notamment les caravaniers et camping-caristes, déjà très présents sur ce site, qui recherchent un espace sécurisé, facile d'accès, pour faire une étape d'une nuitée sans avoir à déteiler la caravane (Stop & Go).

Ces prestations viendront compléter les prestations de séjours de plus ou moins longues durées, proposées dans le camping existant et dans l'extension prévoyant de grands emplacements nus pour les campeurs libres en famille ou en tribu, et des mobil-homes récents avec un haut niveau d'équipement (lave-vaisselle, lave-linge etc.) pour la clientèle néerlandaise de Vacansoleil, partenaire du camping depuis 2006.

→ Un projet qui propose de capter les retombées économiques importantes liées aux clientèles itinérantes

Cibler et capter les clientèles itinérantes en modes doux est très opportun sur cet espace au regard des retombées économiques à attendre des flux sur le tronçon considéré.

En effet, l'étude d'impact économique de la ViaRhôna publié en juin 2018 par Indiggo et Symétris, indique une fréquentation sur le tronçon Lyon - Avignon oscillant autour des 200 000 passages. A l'éco-compteur installé par le Département de la Drôme sur Pont d'Isère (PK 13 - *périmètre concerné par la zone du projet*), 77 118 passages de vélos sont enregistrés sur 2018 (*données disponibles sur Eco-Visio*). Considérant que 17% sont des itinérants, cela veut dire que 13 110 cyclotouristes cherchent à se loger au fil de leur progression. L'étude montre que 33% des itinérants se logent en camping, soit sur ce tronçon un potentiel de 4 326 nuitées à capter sur ce type d'hébergement.

Sachant que la dépense moyenne d'un itinérant est de 73.50€ par jour contre 21€ pour un excursionniste et 66€ pour un touriste en séjour, la cible des cyclotouristes sur ce tronçon représente un potentiel de plus de 960 000€ tous types d'hébergement confondus, soit près de 320 000€ de CA pour le segment camping en terme d'impact économique.

Sur 2018 l'éco-compteur positionné par le Département de la Drôme sur la V63 à Châteauneuf sur Isère (*au droit du Palais des Congrès Sud Rhône-Alpes*) indique 36 386 passages ; ce qui le place en 2ème position sur son tracé drômois après Romans Ouest avec 55 600 passages. Si nous considérons comme pour ViaRhôna que les itinérants représentent 17%, c'est un potentiel de près de 6 185 nuitées d'itinérants qui est à capter. Soit 2 041 nuitées en camping et plus de 150 000€ de CA en prenant pour référence la dépense moyenne de 73.5€/jour (toutes dépenses confondues) constatée sur ViaRhôna.

→ Un projet qui propose d'apporter les services attendus par les clientèles itinérantes

Mais pour parvenir à capter les retombées économiques inhérentes à ces clientèles, encore faut-il leur permettre de s'arrêter.

Pour faire étape sur un itinéraire, l'étude d'impact économique de 2018 a mis en avant les priorités à développer :

- Les continuités nécessaires à l'itinérance et au rabattement vers les villes et villages, important pour accéder aux services et maximiser l'impact économique de la ViaRhôna (pour se ravitailler, se restaurer/s'hydrater et faire une pause découverte patrimoniale ou oeno-gastronomique)
- Les services (commerces, réparateurs vélos, WIFI, sanitaires, points d'eau, box vélo près des lieux de visites, signalétique touristique et RIS ...)
- Les hébergements adaptés (campings avec location à la nuitée, hôtels, gîtes d'étape, chambres d'hôtes pour les individuels et les petits groupes).

Les données qui précèdent prouvent l'intérêt qu'il y a à positionner un camping de grande capacité proposant la location à la nuitée avec accès à tous les services du site pour un public en itinérance touristique, qu'elle soit en modes doux ou concerne le camping caravanning et les camping-cars (Stop&Go).

Le projet d'extension du Soleil Fruité vient se positionner en réponse à des politiques publiques sur un territoire qui les intègre dans sa stratégie touristique et apporte une réponse aux publics captifs pour pouvoir faire étape sur un site sécurisé et offrant tous les services (sanitaires, restauration, commerces de proximité, informations touristiques, WIFI, ...) rendant confortable une itinérance touristique.

Du point de vue touristique, il répond ainsi à un projet d'intérêt général.

1.2.3. Le développement du tourisme comme enjeu du SCOT

→ Le tourisme comme objectif dans le PADD

Dans le PADD du Scot Grand Rovaltain (« Orientation 4 : ESPACE ATTRACTIF 4.4 S'affirmer commune une porte d'entrée touristique Ardèche-Drôme », page 68/69), rappelle que le territoire bénéficie de nombreux atouts touristiques avec un positionnement et une accessibilité exceptionnels, des espaces naturels attractifs, un patrimoine riche et varié. Le Grand Rovaltain évolue dans un contexte d'hyper concurrence touristique (sud Ardèche, Drôme provençale ainsi que les métropoles de Lyon, Grenoble, Marseille...). Toutefois le tourisme présent sur ce territoire est multiple : tourisme de pleine nature, tourisme gastronomique et œnologique, patrimonial... .

Dans une logique d'amélioration globale de l'offre en hébergement, le PADD du ScoT Grand Rovaltain encourage l'implantation de l'hôtellerie moyenne et haut de gamme à forte capacité d'accueil pour les groupes. La création de tout nouveau projet d'hébergement touristique devra veiller à une bonne insertion paysagère et urbaine.

Enfin, cette orientation du PADD souligne le fait que les sites majeurs et les équipements structurants doivent être maillés afin de renforcer l'accès aux sites touristiques. Le cas du présent projet permettra la connexion avec les différents itinéraires vélos (VVV62...) et répond également à cet enjeu.

Pour autant, le territoire n'est pas considéré comme un territoire de passage par le SCoT. Le présent projet porté par le Camping le Soleil Fruité répond à cet enjeu et participera à capter les touristes et à développer l'économie présentielle de l'Agglomération. Le projet prend en compte son environnement avec une insertion paysagère sur le périmètre et à l'intérieur de son aménagement.

- Le tourisme déployé en plan d'action dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Dans le DOO, le SCoT fait référence au Tourisme (5.5 Tourisme, pages 91 à 93) à travers cinq actions :

- 1. Faire du territoire un pôle d'accueil et de rayonnement touristique**
- 2. Développer et améliorer l'hébergement touristique**
- 3. Permettre le développement d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN) à destination d'hébergement touristique**
- 4. S'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer différents types de tourisme**
- 5. Desservir et mailler les sites touristiques majeurs et les équipements structurants**

Dans l'action 2, le SCoT incite : « les collectivités doivent mettre en œuvre les conditions du développement d'une offre d'hébergement touristique qui assure une gamme complète et complémentaire sur le territoire. Le développement de l'hébergement touristique se traduit par la mise en œuvre dans les documents d'urbanisme de conditions de réhabilitation, restructuration, de diversification et de développement de cette offre. »

PROJET

2. Présentation du projet

2.1. Un lieu d'implantation stratégique pour le tourisme du territoire

La zone d'étude, objet de la déclaration de projet se situe sur le territoire de Valence Romans Agglo sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère qui accueille près de 3 900 habitants.

En cohérence avec les objectifs de développement économique et touristique de la commune et de l'intercommunalité, le projet doit permettre l'extension d'une activité économique existante, assurant sa pérennité.

L'extension du camping est aussi liée au constat d'une augmentation de la demande d'hébergement.

Cf. *Annexe N°1-2-3 Refus emplacements 2017, Refus emplacements 2018 et Taux d'occupation 2019.*

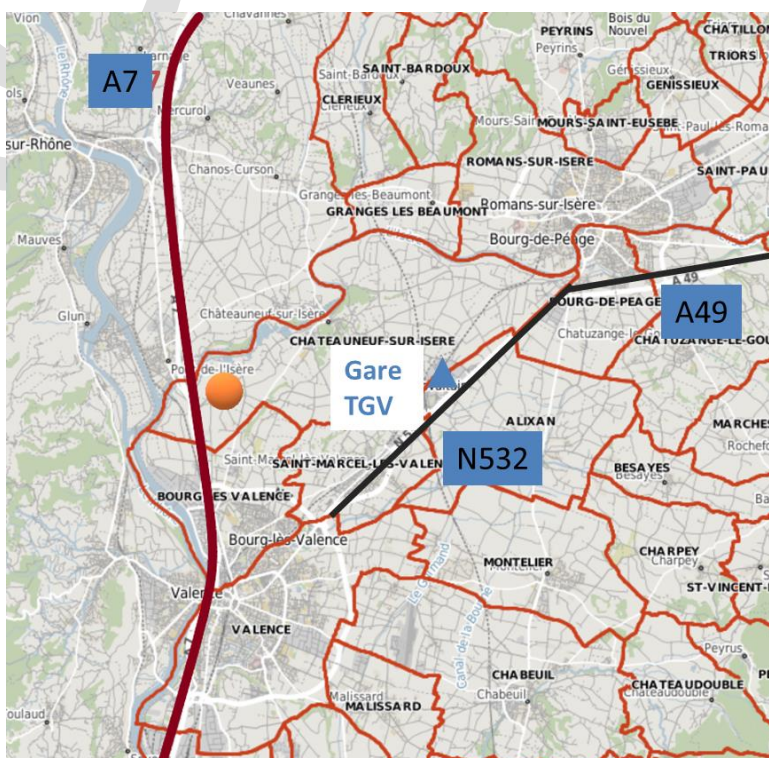
CARTE D'IDENTITE :

Le camping « Le Soleil Fruité » est un camping familial drômois de 4 étoiles implanté sur la commune depuis 2006 et emploie 20 salariés. Il est composé aujourd'hui de 138 emplacements répartis de la manière suivante : 82 emplacements nus dédiés aux caravanes, camping-cars ou tentes, et 56 mobil-homes.

Il comprend un espace d'accueil, un restaurant-bar-glacier, un mini-club ainsi qu'un espace aquatique regroupant 4 piscines et 1 toboggan dans un domaine de 4 hectares.

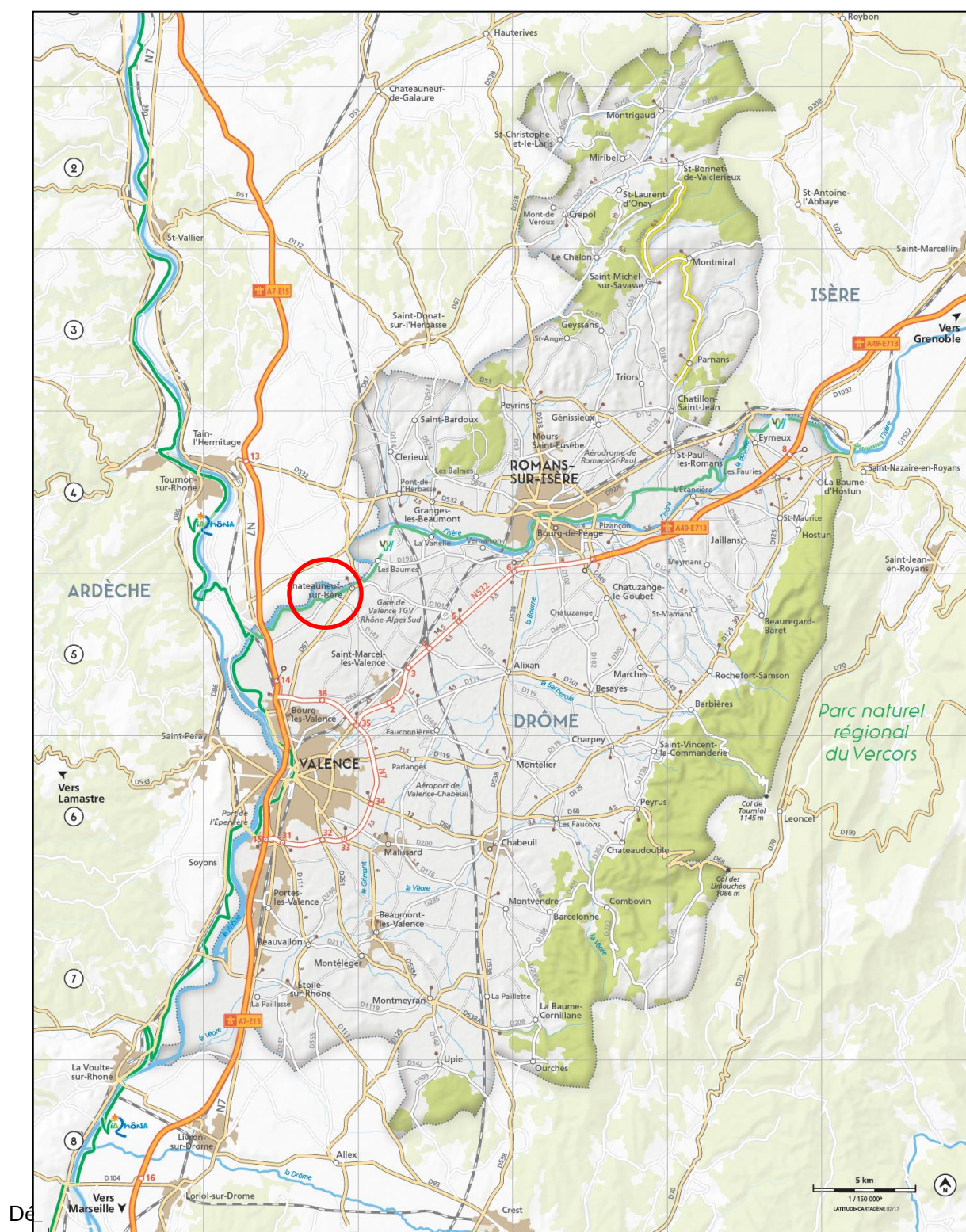
Ce site est idéalement situé dans le sud-est et positionné à proximité des principaux axes :

- 21 liaisons TGV quotidiennes pour rejoindre Paris en 2h10
- à seulement 10 minutes de la gare TGV de Valence
- à proximité immédiate des autoroutes, l'A7 : le péage de Valence-Nord Sortie N°14 est à 6 minutes, l'A49 est à 12 minutes
- à 3 minutes de la N7
- à 1h en voiture et à 25 minutes de TGV de Lyon
- à 2h en voiture et à 1h de TGV de Marseille
- à 1h15 de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry



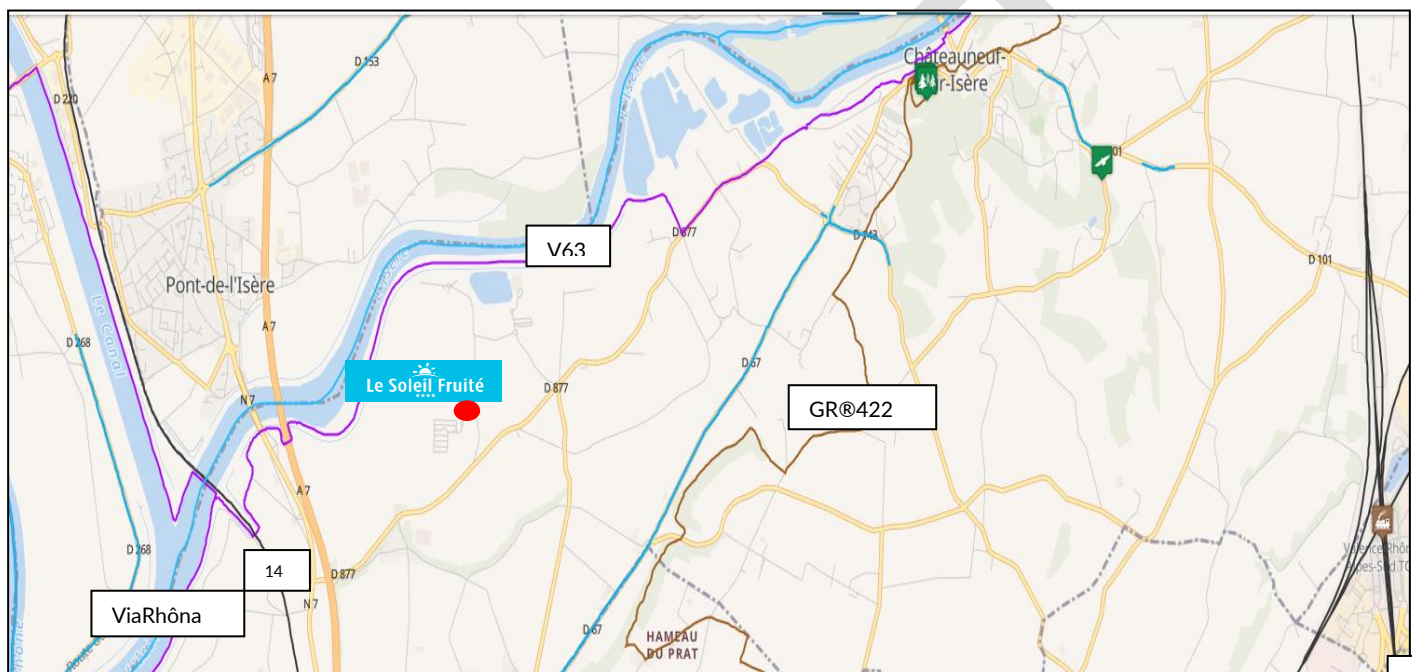
Il est également implanté à proximité de véloroutes voies vertes très fréquentées par les cyclotouristes :

- La ViaRhôna (du Léman à la mer) à 5km,
- et la V63-Vallée de l'Isère à 1km, variante de la ViaRhôna qui passe par la vallée de l'Isère depuis les Alpes pour rejoindre ViaRhôna entre Châteauneuf-sur-Isère et Pont d'Isère.

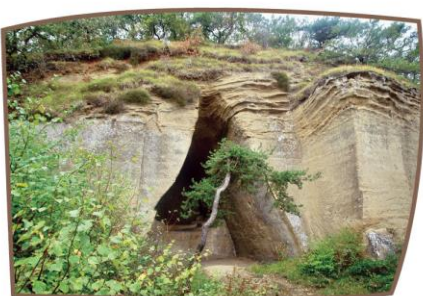


Le camping se situe aussi à 1km de la trace de la 16^{ème} étape du GR®422 « Sur les Pas de Charles IX et Catherine de Médicis », un chemin à caractère historique en pays dauphinois de Lyon à Valence. En 16 étapes, cet itinéraire retrace une partie du voyage des Rois en Dauphiné durant l'année 1564.

Enfin, une fois rejoint la V63 (à 1km), il est possible de rejoindre en vélo le centre de la commune de Châteauneuf sur Isère pour accéder aux commerces et services de proximité, découvrir l'offre patrimoniale de la commune (troglodytes, patrimoine religieux, chemin des carriers) et enfin, rejoindre la gare TGV par l'itinéraire cyclable créé par la commune et favoriser ainsi l'itinérance en *inter-modalité* (train + vélo ou train + marche).



Situation V63, GR422 et ViaRhôna



BALME ET COUCHE DE SABLE DE LA COLLINE DU CHÂTELARD

PATRIMOINE Valence

Fondée par les Romains en 121 avant J.-C., porte du Midi de la France entre Vercors et Provence, Valence compte de nombreux vestiges de son histoire tels que la Maison des Têtes (1528 et 1532), la cathédrale

Saint-Apollinaire (1063 et 1099 avec le cœur du pape Paul VI, le kiosque (1890) des amoureux de Peynet (1942) et le musée d'art et d'archéologie, ancien palais épiscopal rénové en 2013. C'est aussi un parcours urbain au fil des jardins (parc Jouvett) et de canaux qui la traversent depuis l'époque romaine sur plus de 17 km : lieu de prédilection pour les pêcheurs et les randonneurs. Aujourd'hui, le port de plaisance sur le Rhône, les industries nouvelles et la gastronomie, font aussi sa renommée.



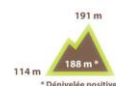
LE KIOSQUE PEYNET



SUR LES PAS DE CHARLES IX ET CATHERINE DE MÉDICIS **GR 422**

16^E ÉTAPE : CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE -> VALENCE

En sortant de Châteauneuf-sur-Isère, vous gravirez la colline de sable et de molasse vers la Madone, avec ses balmes, vous verrez la cheminée sarrazine, vous longerez un ancien canal et entrerez dans Valence au bord des rives ombragées des canaux pour arriver au centre historique de la ville, terme du sentier GR[®] 422.



FFRANDONNÉE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
<http://rhone-alpes.ffrandonnee.fr/>

HÉBERGEMENTS À L'ARRIVÉE
Géolocalisés sur les cartes. Pensez à réserver !

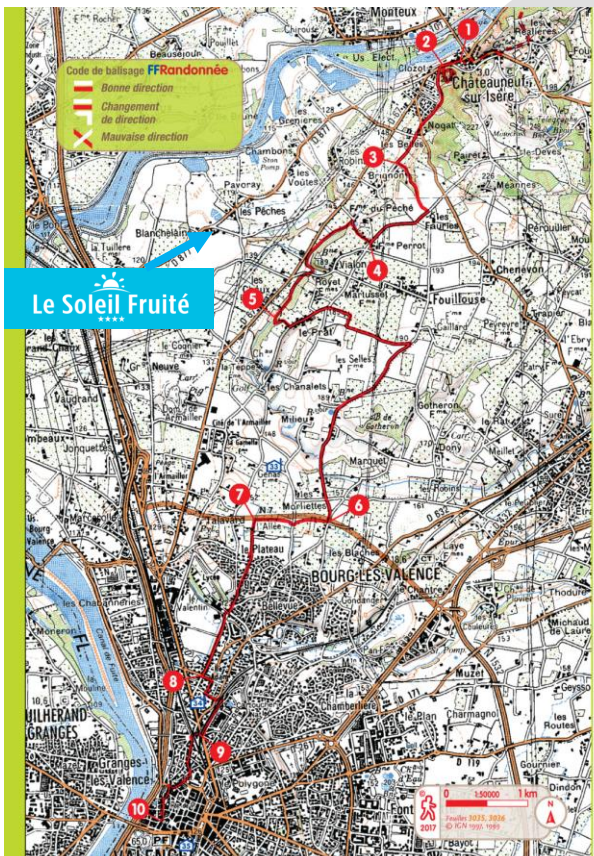
Bourg-lès-Valence (26500) :
chambres d'hôtes **Manoir de Genas**, quartier Genas, 04 75 42 16 29, 06 72 80 13 10, gitedegenas.over-blog.com.

Bourg-lès-Valence (26500) : hôtel **Seyvet**, 24, av. Marc-Urtin, 04 75 43 26 51, www.logishotels.com.

Valence (26000) :
- hôtel-restaurant **Les Négociants**, 27, av. Pierre-Sémar, 04 75 44 01 86, www.hotelvalence.com.
- nombreux hébergements.



CANAL DE LA BOURNE



Le Soleil Fruité

De Châteauneuf-sur-Isère à Bourg-lès-Valence

13 km 3 h 30

À Châteauneuf-sur-Isère > **1** Depuis l'église, prendre la route en direction de Valence sur 200 m environ.



2 Emprunter le sentier qui monte à la table d'orientation et à la madone (☺) > colline du Châtelard : site remarquable de balmes (grottes), de sables de molasse, et milieu naturel pour une faune et flore de type méditerranéen. Puis redescendre par un petit sentier pentu pour rejoindre, sur la gauche, la place du Châtelard et la rue du même nom. Prendre la route qui monte au fond du parking. Continuer rue du Bois, traverser la route, longer le lotissement par la voie piétonne pour arriver à la D 143 (☺) > à proximité : maison à la cheminée sarrazine restaurée ; cheminée au foyer chauffant circulaire à quatre sorties entièrement en molasse d'époque romaine dite sarrazine (sarrasin signifiait étranger). Traverser la départementale et continuer en face sur 400 m en longeant les stades jusqu'à un transformateur.

3 Prendre à gauche le chemin goudronné qui se prolonge par un chemin pour arriver à une petite route ; l'emprunter à droite.

4 Au niveau du panneau routier « Stop à 150 m », prendre à droite et arriver à un canal d'irrigation ; le longer sur environ 2 km.

5 Quitter le canal pour un sentier à gauche. À l'intersection, tourner à gauche vers le Prat. Traverser le hameau, puis prendre légèrement à droite le chemin carrossable. Ce dernier débouche sur une route. Tourner à droite et suivre cette petite route jusqu'à traverser la N 7 par un pont.

6 Prendre immédiatement à droite le sentier qui longe la N 7 vers l'ouest. Traverser la route et poursuivre sur 400 m toujours le long de la N 7.

7 Tourner à gauche. Le sentier se transforme en chemin carrossable pour arriver à Bourg-lès-Valence. Traverser la route puis poursuivre par l'allée Raoul-Follereau puis, toujours dans la même direction, continuer par le passage Raoul-Follereau (piétons). Ce passage débouche sur la rue « Chemin du Valentin ». Au niveau du lycée, continuer toujours tout droit par la même rue jusqu'à la rue Edith-Piaf sur la gauche (direction « lycée des trois Sources »).

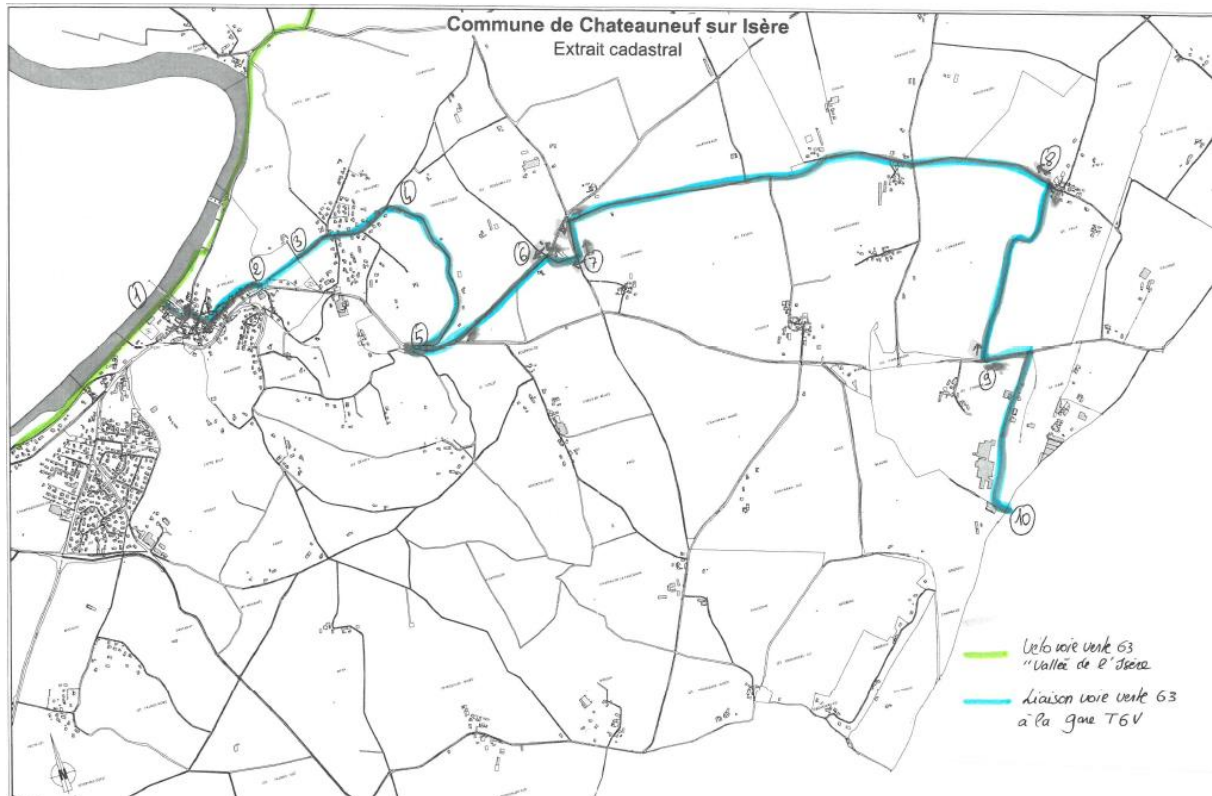
De Bourg-lès-Valence à Valence

4 km 1 h

À Bourg-lès-Valence > **8** Au rond-point, prendre à droite l'avenue Chanteclair (direction « centre ville ») puis à gauche la rue des Jardins (direction « Saint-Marcel-lès-Valence »). Passer sous les voies ferrées, tourner à droite et longer les voies. Avant le carrefour, prendre le passage piéton sous les voies ferrées.

9 À la sortie de ce passage, prendre en face la rue Joseph-Verat puis passer à nouveau sous des voies ferrées. Au rond-point, prendre le boulevard du Général-De-Gaulle qui prend le nom de boulevard du Cîré en entrant dans Valence. Au carrefour, continuer tout droit. Au niveau de la zone pavée, prendre à gauche la rue de la Côte des Chapetiers puis à droite la Côte Sylvante. Déboucher sur la rue Ambroise-Paré que l'on empruntera vers le sud pour terminer à la cathédrale **10**.

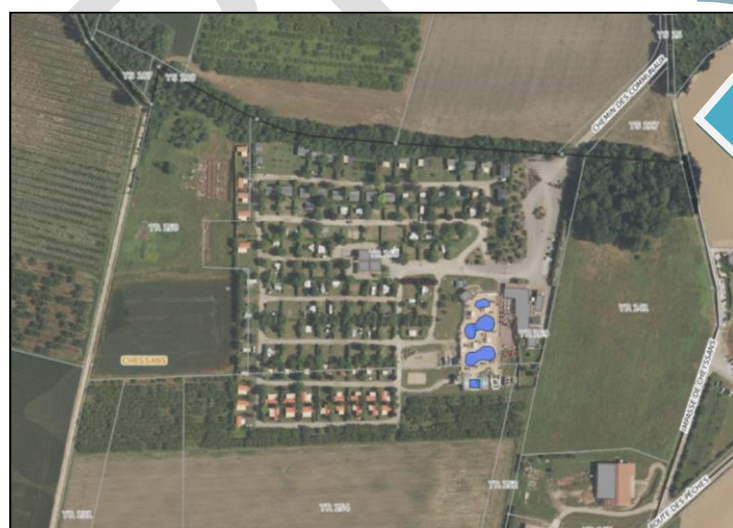
> Fin du GR[®] 422 Sur les pas de Charles IX et Catherine de Médicis.



Liaison voie verte 63 « Vallée de l'Isère » à la voie verte 63 qui relie la gare TGV

Le camping se situe à proximité du Lac d'Aiguille, situé au bord de l'Isère, où se sont développés des équipements et hébergements à vocation touristique et de loisirs :

- un palais des congrès (spectacles et évènements) ;
- une résidence hôtelière ;
- une base de loisirs autour du lac ;
- un centre de bien-être ;
- une structure d'hébergements touristiques de type habitat insolite ;



La situation géographique du camping « Le Soleil Fruité », dans la Vallée du Rhône est géostratégique afin de capter des clientèles variées et de permettre le développement du tourisme local.

Elle permet de couvrir une diversité importante de sites touristiques emblématiques du département : le Palais idéal, Valrhona, les caves, la ferme aux crocodiles, le jardin aux oiseaux, le musée de Valence, le musée de la chaussure, le musée du Nougat, le parc Jovet, les villes de Valence, Romans, Tain l'Hermitage, les villages de caractères comme Mirmande, le site troglodytique et le chemin des Carriers de Châteauneuf-sur-Isère, les activités de plein air dans le Vercors, la Drôme des collines et la Drôme provençale, le canoë sur la Drôme.

La commune de Châteauneuf-sur-Isère, traversée par la V63 et toute proche de la ViaRhôna est une étape stratégique pour faire une pause de quelques heures à une nuitée pour se ressourcer, dormir, se réapprovisionner et découvrir les points d'intérêt touristique à proximité (table, producteurs, savoir-faire, caves, patrimoine emblématique, site touristique ...).

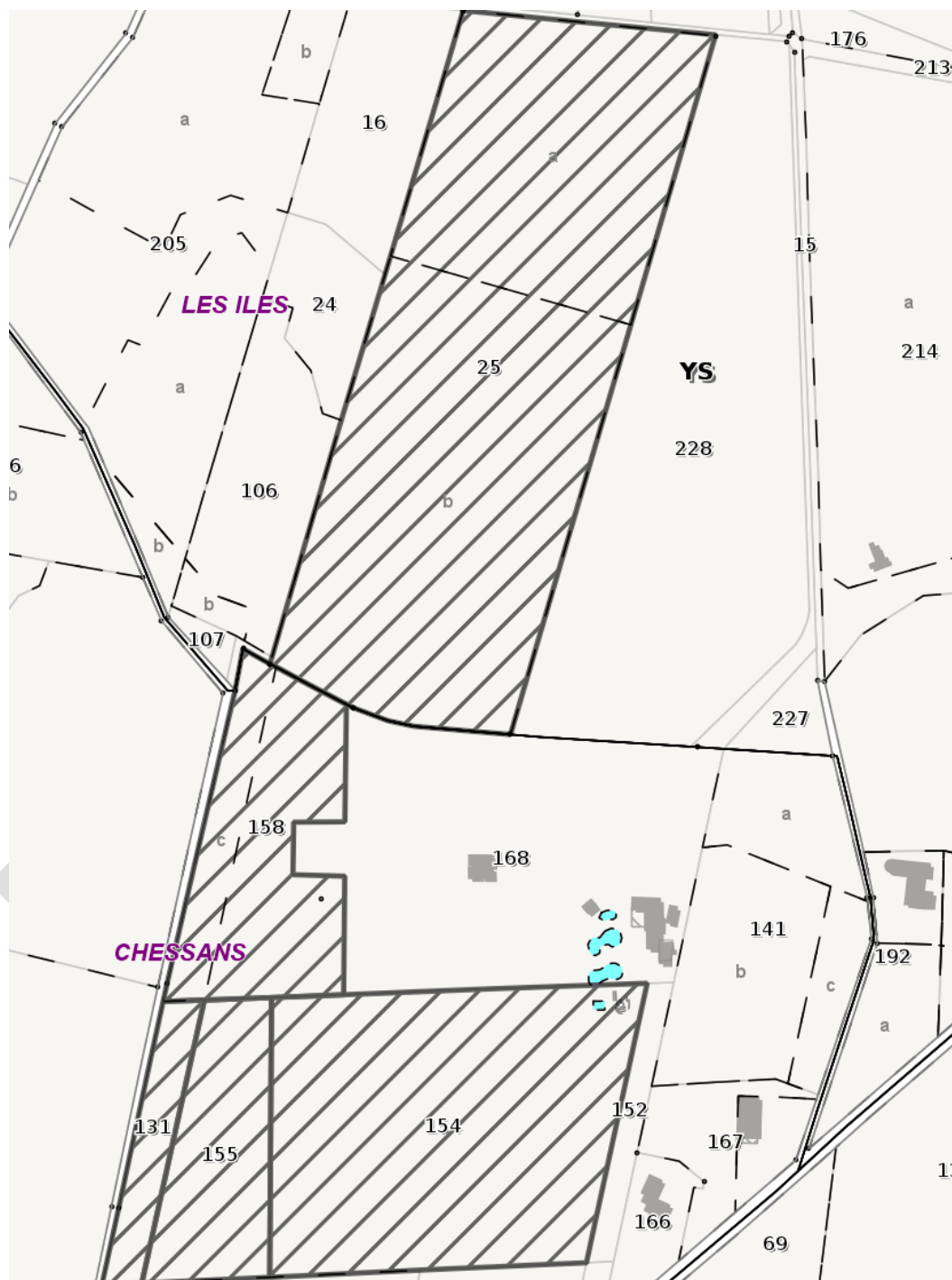
Le projet du camping Soleil Fruité peut constituer une aire d'arrêt principale de la V63 (une signalétique installée sur V63 signale déjà le camping) où trouver étape et inviter à se rendre sur la commune pour trouver tous les services de proximité.

Plus généralement, se positionner sur ce site permet de rayonner sur l'offre touristique proposée par le périmètre du SCOT du Grand Rovaltain avec l'Ardèche-Hermitage à l'Ouest, la Drôme des Collines au Nord, la Plaine de Valence et les contreforts du Vercors au Centre et à l'Est, et Rhône Crussol au Sud-Ouest.

2.2. Contexte foncier de l'emprise du projet

Le projet s'implante sur 5 parcelles référencées sur le plan cadastral ci-dessous pour un total de 14.8 hectares.

La mise en compatibilité du PLU concerne 5 parcelles d'une surface de 10.6 hectares.



L'emprise où se consacrera les aménagements sera d'environ 9 hectares compte tenu :

- Du maintien et du renforcement du talus et du corridor écologique qui passe au centre du secteur,
- De la marge de recul avec la ZAP (zone agricole protégée) de 50m.

Ces éléments sont repris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur en dernière partie de ce dossier.

4 parcelles sont propriétés du porteur de projet (soit 7.6 hectares) :

PARCELLES	SUPERFICIE (m ²)
YR 131	4 550
YR 155	11 218
YR 158	17 743
YR 154*	39 683
YR 152*	2 983

* : Parcelles non concernées par la mise en compatibilité du PLU mais concernées pour justifier la mise en compatibilité du SCOT

1 parcelle propriété de la commune de Châteauneuf-sur-Isère (soit 7.2 hectares):

PARCELLES	SUPERFICIE (m ²)
YS 25	72 050

2.3. Eléments juridiques

Foncier appartenant aux époux BADOIT-BERTRAND gestionnaire du Camping :

- Les terrains cultivés, objet du projet d'extension au sud et à l'ouest sont tous les 2 en bail précaire à tacite reconduction à Laurent BADOIS gérant de la EARL DES LILAS.

Foncier appartenant à la Commune de CSI :

- Les terrains cultivés, objet du projet d'extension au Nord font l'objet d'une convention de mise à disposition avec la SAFER- Article L.142-6 du Code Rural pour la période du 01/02/2017 au 31/01/2023.

La Parcelle YS n°247 (parcelle mère YS n°25 divisée depuis) est une surface agricole comportant une partie cultivée de céréales au Nord ; une surface de type verger (abricotier) au centre et en limite Sud en jachère.

Une promesse de vente sera réalisée entre la commune de Châteauneuf-sur-Isère et les propriétaires du camping « le Soleil Fruité » après le lancement de la procédure de déclaration de projet. Une condition suspensive sur la mise en compatibilité du SCoT et du PLU sera retranscrite dans celle-ci.

A l'issue de la déclaration de projet, le camping réalisera l'autorisation de Droit du sol adéquate pour l'instruction et la réalisation de son projet.

2.4. Eléments du projet

L'objet de la déclaration de projet porte sur un projet d'initiative privé d'agrandissement du camping « Le Soleil Fruité », situé à l'Ouest de Châteauneuf-sur-Isère et plus précisément au lieu-dit « Les Iles », au sud du Lac d'Aiguille, sur une surface d'environ 14.8 ha.

Le camping « Le Soleil Fruité » est un camping familial drômois de 4 étoiles. Il est composé aujourd'hui de 138 emplacements répartis de la manière suivante : 82 emplacements nus dédiés aux caravanes, camping-cars ou tentes ; et 56 mobil-homes.

Il comprend un espace d'accueil, un restaurant-bar-glacier, un mini-club ainsi qu'un espace aquatique regroupant 4 piscines et 1 toboggan dans un domaine de 4 hectares.



**Le projet prévoit la réalisation de 225 emplacements supplémentaires.
La capacité d'accueil serait alors d'environ 900 personnes.**

Deux secteurs de projet

- Le secteur développé au nord sera dédié aux itinérants touristiques recherchant une location à la nuitée. Le concept de « Stop&Go » pour ceux empruntant les axes routiers, ainsi que des emplacements pour des Habitats Legers de Loisirs et des emplacements nus pour les cyclotouristes des véloroutes voies vertes et les randonneurs pédestres du GR®422, accompagné notamment d'un espace de restauration ;
- Le secteur sud, en extension directe avec le camping existant, se composera essentiellement par des emplacements réservés pour des lodges haut de gamme et des emplacements nus de grande surface, en venant diversifier l'offre d'hébergements dédiés aux touristes en séjours.

Un projet qui respecte son environnement :

Le projet sera dans la continuité de sa structure actuelle, en prenant en compte toutes les sensibilités environnementales de la zone en sollicitant le label « clef verte » (développé en page 29) et en intégrant les enjeux suivants :

- Préservation des entités naturelles référencées (ZNIEFF de type I, zones humides, corridors, etc...)
- Maintien du corridor écologique existant en préservant et en confortant le cheminement préférentiel de la faune et par la mise en place de clôtures perméables à la petite faune ;
- Préservation du cadre paysager et de la biodiversité par la plantation de haies arborées périphériques et la création d'une zone tampon favorable à la faune locale ;
- Gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de rétention et d'infiltration, régulation des rejets pluviaux ;
- Valorisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces paysagers ;
- Gestion de la consommation en énergie primaire et réduction des émissions de polluants dans l'atmosphère notamment grâce à l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires) et l'incitation à l'utilisation de véhicules électriques.
- Incitation au tri sélectif par la mise en place d'un espace dédié et pédagogique
- Optimisation des déplacements et des stationnements :

Le projet d'extension de camping prend en compte à travers l'orientation d'aménagement et de programmation la thématique des déplacements en proposant un accès au nord par la voirie existante : chemin des communaux.

L'ensemble du camping sera équipé d'un réseau de voies vertes internes de manière à limiter l'usage de la voiture les jours d'arrivées et de départs et de faciliter l'usage des modes actifs. Le camping sera équipé de bornes de recharge électrique et hydrogène. Elles serviront aux usagers du camping mais aussi à l'ensemble des véhicules de service du camping qui fonctionneront avec ces énergies.

- Utilisation des énergies renouvelables :

L'ensemble des hébergements (type mobil home) seront équipés d'un traitement bioclimatique de manière à optimiser l'isolation et les consommations énergétiques. Ce dispositif équiperait le parking qui serait alors semi-couvert et/ou les toits des différents bâtiments.

PROJET

PLAN MASSE DU PROJET INTEGRANT LE CAMPING EXISTANT



Accès au site :

Le périmètre du projet d'extension, afin d'intégrer et de préserver le corridor écologique et le talus déjà présent, est scindé en deux parties qui auront des accès autonomes.

Aucune liaison ne sera réalisée entre les deux secteurs. Les types de projets développés (Stop&Go, logements haut de gamme) tiennent compte de cette répartition.

L'ensemble du camping sera équipé d'un réseau de voies vertes internes de manière à limiter l'usage de la voiture les jours d'arrivées et de départs et de faciliter l'usage des modes actifs.

Le camping sera équipé de bornes de recharge électrique et hydrogène. Elles serviront aux usagers du camping mais aussi à l'ensemble des véhicules de service du camping qui fonctionneront avec ces énergies.

L'extension au sud :

L'extension du camping utilisera l'accès existant et aucun autre accès ne sera aménagé.

L'extension au nord :

Un nouvel accès sera aménagé au nord du tènement avec la réalisation de parking en matériaux drainant.

Un emplacement réservé à destination de la commune sera ciblé sur l'entrée nord afin d'adapter l'accès à l'arrivée des voitures et de leurs caravanes.


Clôture :

Les extensions du camping seront intégralement clôturées avec un rehaussement des clôtures pour le passage de la petite faune de minimum 15 centimètre.

ACCES AU SITE :



 Entrée/sortie existante

 Accès à élargir et entrée/sortie à créer

2.4.1. Secteur Nord : 2 concepts pour les itinérants touristiques

1^{er} concept : Le STOP & GO pour les vacanciers des axes routiers en transit vers le sud

→ Origines du concept

La formule Stop Accueil Camping-Car a été créée en 2005 par la **Fédération des campeurs, caravaniers et camping-caristes (FFCC)** pour répondre aux besoins d'une partie des utilisateurs de véhicules de loisirs soucieux de trouver à l'étape du soir une halte sécurisée dans un cadre confortable, avec les services fournis par un terrain de camping.

Parmi les engagements des campings proposant cette formule, figurent :

- Accueil pour une nuit à partir de 18 h et jusqu'à 10 h le lendemain ;
- terrain et emplacement facilement accessibles pour un camping-car ;
- emplacements plats et ayant un sol stabilisé ou suffisamment dur quelles que soient les conditions atmosphériques.

Quelques campings sont allés plus loin comme ceux du groupe néerlandais RCN camping parcs (8 terrains en France et 9 aux Pays Bas), en proposant des emplacements suffisamment grands pour accueillir les caravaniers pour une halte sur une nuitée sans avoir besoin de dételer la caravane.

C'est sur ce créneau de la formule que le Camping Soleil Fruité positionne son projet.

Secteur projet : Nord



→ Description de la déclinaison de ce concept sur le camping Le Soleil fruité

Seront créés 100 emplacements STOP&GO de 200 m² chacun (L : 20m et l : 10m) spécifiquement prévus pour les haltes d'une nuit. Leur accès étant facilité pour les camping-cars et les grandes caravanes permettant aux clients, s'ils le souhaitent, de ne pas dételer leur caravane et surtout d'éviter des manœuvres compliquées.

Les voies de circulation à sens unique faciliteront le flux des véhicules.

Ainsi les usagers limiteront leurs manœuvres à l'arrivée comme au départ et profiteront du temps qui leur est alloué pour profiter des infrastructures et se détendre.

L'expérience du porteur de projet montre que les touristes d'une nuit cherchent ce confort dans la rapidité d'installation de leur équipement.

Les clients séjournant pour une nuitée ont un taux de fréquentation des espaces de restauration bien plus important (90% du temps).

L'expérience du porteur de projet démontre que cette clientèle, satisfaite par la qualité des infrastructures et par la qualité du site, réserve par la suite pour des séjours de plus longues durées les années suivantes. **Dans ce sens, le concept du Stop&Go est un produit d'appel permettant de fixer une clientèle à terme.**

Le concept du Stop&Go induit davantage de tranquillité aux clients de moyens et longs séjours du fait de la délocalisation sur un espace dédié des nuisances liées aux arrivées et départs quotidiens.

Les emplacements du Stop&Go bénéficieront de toutes les infrastructures, du confort et de la sécurité d'un emplacement classique en ayant l'avantage de pouvoir quitter le camping à l'heure souhaitée.

Ce concept innovant sur le secteur du Grand Rovaltain répond à une demande exponentielle de touristes qui, pour la plupart, font une halte dans leur voyage en cherchant le confort d'un camping haut de gamme. Il répond notamment au besoin des vacanciers venus d'Europe du nord en transit vers le sud de la France ou en Espagne.

C'est un excellent complément à l'activité existante du camping Le Soleil Fruité.

(Cf. Annexe N°1, 2 et 3 Refus emplacements 2017, Refus emplacements 2018 et Taux d'occupation 2019.)

La situation géostratégique du camping Le Soleil Fruité répond idéalement à cette demande (6 minutes du péage Valence Nord, sortie 14 de l'autoroute A7, 12 minutes du péage Chatuzange le Goubet, sortie 7 de l'autoroute A49, 7 minutes de la sortie 4 de la RN53) illustrée par la cartographie en partie 2 « Présentation du projet ».

La communication sur cette situation géographique stratégique sera renforcée, par la parution dans le guide très populaire ONDERWEG énumérant les campings se situant le long des itinéraires de vacances les plus populaires en Europe.

Sur cette partie seront construits 2 blocs sanitaires adaptés au PMR, 1 bâtiment d'accueil avec une réception et un bureau, 1 local technique, 1 restaurant, 1 aire de jeux et 1 piscine.

L'aménagement paysager du site se fera avec d'importants espaces verts, des petits vergers d'arbres fruitiers (pour rester dans la thématique « fruitée » actuelle), un parcours de santé et une mini-ferme pédagogique qui renforceront l'ambiance existante « naturelle et campagnarde ». Rappelons que le site actuel est localisé au milieu de champs cultivés.

Des cheminements seront aménagés pour faciliter le déplacement des piétons, cyclistes et personnes à mobilités réduites à l'intérieur du camping et permettre une fluidité des déplacements pour tous.

La gestion du site sera poursuivie en interne pour le traitement des déchets ménagers avec un espace réservé pour le tri sélectif.

[2nd concept : Des emplacements réservés pour les itinérants touristiques en modes doux \(cyclotouristes et randonneurs pédestres\) pour une location à la nuitée, avec la présence de quelques habitats légers.](#)

Le projet d'extension du camping « Le Soleil Fruité », proposera un produit d'accueil touristique de grande qualité actuellement insuffisant sur le territoire de Valence Romans Agglo et du Grand ROVALTAIN.

Il s'oriente vers un tourisme vert et un tourisme doux.

En effet le camping « Le Soleil Fruité » est facilement accessible en vélo depuis la Véloroute Voie Verte V63 (à 1km) ainsi que par la ViaRhôna (à 5km), l'Eurovélo 17.

Ces 2 véloroutes voies vertes traversent 8 départements de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, 2 départements en Région PACA et 2 départements en Région Occitanie, et leurs tracés proches de l'établissement permet aux cyclotouristes d'y faire étape très facilement.

Elles permettent également aux clients une visite et une découverte douces des alentours mais aussi des acteurs de l'activité locale qui font la force de l'attractivité du territoire environnant (marchés locaux, petits commerces, vendeurs de fruits et légumes, musées, activités diverses, ...).

Seront créés 43 emplacements dédiés à cette clientèle, pour répondre à une demande croissante de location à la nuitée dans un hébergement de plein air.



Exemple d'habitat léger pour les itinérants touristiques

- Un positionnement conforté par la marque Nationale « Accueil Vélo » :



Elle a été mise en place sous l'égide de France Vélo Tourisme. Elle permet d'identifier les établissements et les lieux offrant un accueil et des services appropriés aux cyclotouristes. Ce label devient un marqueur pour les cyclotouristes français et européens qui choisissent de faire étape sur les sites labellisés.

Hébergeurs, loueurs de vélo, offices de tourisme et lieux de visites s'engagent au travers d'un référentiel de qualité.

Pour le cyclotouriste, **Accueil Vélo**, c'est la garantie de :

- Se trouver à moins de 5 km d'un itinéraire cyclable ;
- De disposer d'équipements adaptés : abri à vélos sécurisé, kit de réparation ;
- De bénéficier d'un accueil attentionné : informations et conseils utiles (circuits, météo) ;

- De disposer de services adaptés aux cyclistes : transfert de bagages, lavage et séchage du linge, location de vélos et accessoires, lavage des vélos...

2.4.2. Au Sud et à l'Ouest du site actuel : 2 nouveaux espaces pour les touristes en séjour



1er espace : site d'hébergements haut de gamme

Un espace réservé à la mise en place de **40 locatifs premiums** comprenant des mobil-homes adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite.

La demande porte sur des mobil-homes récents avec un haut niveau d'équipement (lave-vaisselle, lave-linge etc.).

Selon les professionnels du Camping, la tendance est au locatif haut-de-gamme, les clients cherchant pour leurs vacances tout le confort de leur habitat annuel en bénéficiant de la liberté du camping.

Le tour opérateur Vacansoleil, partenaire du porteur de projet depuis 2006 et présent sur toute l'Europe, sollicite l'installation de 40 mobil-homes premiums sur ce site. Ce qui est un gage de qualité de cette firme très exigeante sur la qualité et l'image des campings avec lesquels il travaille.

Les 40 linéaires loués à Vacansoleil représentent un **CA de 3560€ par parcelle soit 142 400€ par an, ce qui représente une entrée de devises en provenance des Pays-Bas intéressante sur le territoire.** Ce partenariat induit la présence pendant la saison de quatre salariés supplémentaires recrutés par Vacansoleil pour s'occuper des locatifs.



Exemple d'emplacements spacieux et végétalisés



Ces nouveaux locatifs seront labellisés « Clef Verte » comme la partie Stop&Go ; afin de répondre à la demande croissante de la clientèle, sensibles à l'écologie.

2nd espace : emplacements nus très spacieux pour les familles et tribus

42 emplacements nus de ce type sont envisagés sur ce 2^{ème} espace. La surface par emplacement est de 300m² afin de répondre à la demande de la clientèle actuelle sollicitant d'avantage d'espace privatifs pour leur installation et pour leur activité familiale. Ces très grands emplacements se démarquent de la concurrence qui propose en moyenne des emplacements de 80 à 100 m².

Une orientation confortée par un label autour des valeurs du tourisme durable :

le label Clef Verte :



Clef Verte

Les critères du label Clef Verte imposent le respect de la nature et des personnes notamment par la maîtrise des consommations en eau et en énergie, par une gestion environnementale des déchets, par des loisirs qui ne nuisent pas à la nature et par une valorisation des acteurs et des atouts naturels du territoire.

Ce label offre un cadre de vie plus sain et plus naturel, sensibilise les vacanciers et invite ceux qui le souhaitent à s'investir à leur échelle pour des vacances plus écologiques et des voyages plus responsables (économies d'eau, d'énergie, éclairage solaire, épuration écologique, collecte des eaux de pluie, ...)

UN PROJET QUI S'ORIENTE VERS LES CLIENTELES EUROPEENNES

Le projet s'oriente vers un tourisme dirigé vers une clientèle européenne de type classe moyenne recherchant la qualité de l'hébergement et des infrastructures, la quiétude, la beauté des paysages mais aussi une offre importante d'activités et de produits du terroir.

Afin de capter cette clientèle le porteur de projet travaillera avec les **guides ACSI, ADAC, ANWB, Camping Frankrijk, Autocaravane, Wohnmobil et SonnenUrlaub** et en partenariat avec le tour opérateur réputé et très présent sur toute l'Europe : **VACANSOLEIL**.

Il répondra aussi à la clientèle européenne des cyclotouristes fréquentant les véloroutes voies vertes, dont l'Eurovélo17 « ViaRhôna », qui représente 40% des itinérants touristiques sur ce type d'itinéraire (soit 13 600 personnes sur le tronçon Lyon-Avignon).

Une orientation affichée, avec :

- la volonté première de fidélisation et de progression de la clientèle familiale de nationalité Néerlandaise très représentée sur le site actuel et sur le département pour des séjours de longues durées. La France se place en 2ème position des dépenses globales des Néerlandais en vacances à l'étranger en 2018. Cette volonté de fidélisation passera notamment par une meilleure visibilité de l'offre sur les sites internet de ventes de séjour face à la concurrence mais aussi en optimisant les moyens de communication liés aux réseaux sociaux et aux réseaux professionnels Néerlandais.

- la volonté de fidélisation et de progression de la clientèle de nationalité Allemande, Suisse, Belge, Anglaise et Scandinave, par une dynamisation de la communication vers l'offre nouvelle « Stop&Go » pour des séjours de transit (vers le Sud).

- la volonté de capter la clientèle des cyclotouristes de ViaRhôna et de la V63-Vallée de l'Isère, dont la part représentée par les touristes étrangers s'hébergeant en camping (33%) représente un potentiel de **près de 6400 nuitées en étape** sur les tronçons où est positionné le camping « le Soleil Fruité » (*Etude d'impact économique de la ViaRhôna - 2018 - Indiggo et Symétris*), soit un **potentiel de 470 K€ de CA** (toutes recettes confondues : location à la nuitée, consommations au bar, au restaurant, ...).

DESSERTE TECHNIQUE DES DIVERS ÉQUIPEMENTS

Electricité

Le projet prévoit l'alimentation en électricité des bâtiments d'accueil, de restauration, des locaux techniques, des sanitaires ainsi que de tous les emplacements et hébergements.

Le porteur de projet travaille au maximum avec du matériel solaire, car en plus d'avoir un atout écologique, l'énergie solaire est optimale pendant la période d'ouverture du camping (printemps/été).

Le raccordement au réseau électrique se fera par le poste de transformation moyenne tension existant sur le site du camping. Une étude spécifique sera menée avec le SDED afin d'examiner, le cas échéant, les possibilités de renforcement du réseau pour un équipement propre.

Eau potable

Le projet prévoit l'alimentation en eau potable des bâtiments d'accueil, restauration, sanitaires ainsi que de tous les hébergements.

Le raccordement au réseau d'eau se fera sur le réseau existant présent sur le chemin communal des Communaux.

Les infrastructures seront adaptées afin de réduire au maximum la consommation d'eau potable (équipement des robinets et douches de réducteurs de débit comme des mousseurs ou aérateurs hydro-économiques).

Eaux usées

Toutes les eaux usées et eaux vannes des bâtiments d'accueil, restauration, sanitaires ainsi que de tous les hébergements équipés seront collectés via un réseau interne à la parcelle et dirigés vers une solution d'assainissement non collectif. Création d'un assainissement par phytoépuration (une étude géotechnique sera effectuée dans ce sens). Le système

connu est dimensionné pour une capacité de point de 250 EH comportant un bac à graisse de 500l, une fosse toutes eaux de 90m³ suivi d'un préfiltre de 1m³, finalisé par un filtre à sable de 750m².

Eaux pluviales : les eaux pluviales seront infiltrées sur site et collectées pour permettre l'irrigation des espaces verts.

Gestion des ordures ménagères : un espace dédié aux déchets ménagers et au tri sélectif sera créé (comme celui existant actuellement) avec des indications claires pour aiguiller les clients dans la bonne démarche. La collecte se fera par une entreprise privée ; la gestion s'effectuera en interne.

Défense incendie : un Point de défense Incendie (P.E.I type borne) sera installé sur l'entrée nord du site en collaboration avec les services de sécurité.

Télécommunications : le raccordement des matériels de télécommunication se fera au réseau existant de la zone touristique.

2.4.3. Eléments financiers : Un projet en soutien au développement économique

Le projet sera financé par les banques Crédit Agricole Sud Rhône Alpes et le LCL à parts égales pour l'achat du terrain et les travaux d'aménagement des terrains (Cf. annexe n°4 *Accord de principe des financements*).

La faisabilité financière du projet est détaillée dans les prévisionnels financiers établis par le cabinet comptable (KPMG) du porteur de projet sur une durée de 5 ans (Cf annexe n°5 *Prévisionnels financiers*).

Echéancier des travaux et conséquence sur l'économie locale :

- Une phase de construction estimée de 15 mois :

L'investissement projeté pour les travaux d'aménagement s'élève à 1 200 000€.

L'estimatif est fait pour des travaux de terrassement et voirie, d'alimentation en eau potable, assainissement et électricité, pour la construction des bâtiments et l'édification des piscines, pour les travaux d'aménagement paysagé, les structures de loisirs, les installations de sécurité ainsi que l'achat de meubles et de matériels divers.

Lors de cette phase, le porteur de projet s'engage à faire travailler des artisans et commerçants locaux.

- En phase d'exploitation, le nombre d'emplois à créer serait porté à 33 avec une répartition comme suit :

FONCTIONS	ACTUELLEMENT	PERSONNEL SUPPLÉMENTAIRE COMPLÉMENT L'EFFECTIF ACTUEL	EN DE	EFFECTIF TOTAL PAR FONCTION
Réception	3	3		6
Service de ménage	3	3		6
Service technique	2	2		4
Restauration et bar	10	3		13
Animation	2	2		4
EFFECTIFS TOTAUX PAR PHASE	20	13		33

Les clients seront des futurs consommateurs pour les acteurs économiques tels que les commerces, les services et les activités touristiques du territoire.

Ils participeront au développement économique local par l'attrait touristique créé par le projet (cf. notamment la projection faite sur la clientèle cyclotouristique en 1. *Préambule - Contexte et motivations du projet*). Ce qui viendra dynamiser et valoriser le tourisme sur le territoire du SCOT.

Des recettes seront également générées pour la Commune et la Communauté d'Agglomération à travers les taxes de séjour, la taxe d'aménagement, la taxe foncière et la cotisation foncière des entreprises.

Taxes de séjours des 3 dernières années du Camping Le Soleil Fruité:

2016	= 13 150.40€
2017	= 12 225.20€
2018	= 6 701.30€

CONCLUSION

Pour l'Agglo, le fait que ce projet d'extension pour répondre en grande partie aux besoins d'hébergement en camping des clientèles touristiques itinérantes (143 emplacements sur les 225 envisagés) se situe sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère, lui donne un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- ➔ La commune de Châteauneuf-sur-Isère est la seule commune de l'Agglo à la confluence de plusieurs voies d'itinérance douces/alternatives (véloroutes voies vertes, GR® et gare TGV) et routières (A7, N7, A49), et plus précisément la seule commune de l'Agglo à offrir cette position stratégique pour capter la clientèle cyclotouristique à la jonction de deux véloroutes voies vertes d'intérêt régional et européen, la V63-Vallée de l'Isère et la ViaRhôna (tronçon français de 815 km de l'EuroVélo 17, Véloroute du Rhône qui débute à Andermatt, charmant village alpin de Suisse, et se termine sur la côte et les plages de la Méditerranée dans le sud de la France, après 1.100 km de pistes cyclables).
- ➔ C'est de plus une des rares commune de l'Agglo à avoir inclus dans son PLU une zone UL exclusivement réservée à l'accueil et les hébergements touristiques, sur laquelle est implantée le Camping Le Soleil Fruité existant.
- ➔ Le camping Le Soleil Fruité est aussi le seul camping à ce jour à s'être développé sur cette zone. L'hébergement à la nuitée en camping étant LE type d'hébergement le plus recherché par les itinérants touristiques (des axes routiers et des itinéraires doux) qui savent y trouver tous les services dont ils ont besoin (sanitaires, WIFI, restauration, loisirs, ...) (cf. les préconisations énoncées par l'ingénierie d'Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme), il est très opportun pour ce camping situé à un emplacement stratégique pour les capter, d'envisager une extension en correspondance avec les attentes de ces clientèles.
- ➔ Il est à noter que le projet de par l'importante emprise foncière qui lui est consacrée, permet d'éviter les conflits d'usages entre touristes en séjours et touristes en transit/en itinérance, puisque des espaces distincts leur seront dédiés. Ce qui permettra de gérer les nuisances sonores et les flux de circulation sur site induits par les arrivées et départs quotidiens des clientèles en itinérance.
- ➔ Enfin, ce projet vient apporter réponse aux politiques publiques (communautaire, départementale, régionale, nationale et européenne) en direction de l'itinérance touristique, sur une localisation stratégique pour y satisfaire, en une zone dédiée au tourisme. Un projet d'intérêt général qui trouve ici une terre d'accueil et donne l'exemple d'un projet à essayer.

La localisation du projet constitue la meilleure option d'aménagement au regard du cadre gouvernemental établi. Dans ce contexte aucune solution de substitution à ce projet n'a été envisagée.

3. Compatibilité du projet avec son environnement

3.1. Préambule

Ce présent projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale en octobre/novembre 2019 réalisée par le bureau d'études SETIS dont les principales notions sont exposées dans le développement ci-après.

Il convient de consulter directement l'évaluation environnementale en annexe afin d'appréhender toutes les notions techniques.

Conformément à l'article L.122-4 du code de l'environnement, relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement, le chapitre VI indique que « par dérogation aux dispositions du présent code, les plans et programmes mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 du code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions définies au chapitre IV du titre préliminaire du code de l'urbanisme ». L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-sur-Isère a donc été conduite conformément aux articles R104-18 et R151-3 du code de l'urbanisme.

Ce présent chapitre décrit donc les aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement du site et des incidences du projet en cas de mise en œuvre. Des mesures d'évitement et de réduction ont été déterminées afin de limiter les impacts sur l'environnement.

En l'absence de mise en œuvre du projet, les parcelles identifiées resteront en culture telles qu'elles le sont actuellement.

3.2. MILIEU PHYSIQUE

3.2.1. Situation géographique et topographique :

La commune de Châteauneuf-sur-Isère, d'une superficie de 45.57 km², se situe à 12 km au nord-est de Valence, sur la rive gauche de l'Isère. Au sein du département de la Drôme, la commune est localisée dans la vallée de l'Isère au niveau de la confluence avec le Rhône. La topographie de la commune est relativement plane avec un point haut au chef-lieu à 224 m NGF. Le point bas se situe en partie ouest de la commune à 109 m NGF.



Plan de localisation du projet au sein de la commune de Châteauneuf-sur-Isère

Le secteur de mise en compatibilité (MEC), se situe en partie ouest de la commune, le long de l'Isère. Il est situé à une altitude de 116 m NGF. La surface de la zone d'étude est estimée à 14.8 ha et se situe sur les parcelles cadastrées suivantes : YR n°131-155-158-154-152 appartenant au porteur du projet privé et YS n° 25p appartenant à la commune.

3.2.2. Contexte institutionnel

La commune de Châteauneuf-sur-Isère est concernée par les documents programmatiques, dont les orientations et les dispositions sont intégrées dans le SCoT Grand RoValTain Drôme Ardèche, suivants :

SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021 :

Approuvé le 03/12/2015, il fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin ainsi que les objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2021. Il décrit neuf orientations fondamentales qui répondent aux objectifs environnementaux de préservation et de restauration de la qualité des milieux, de réduction des émissions de substances dangereuses, de maîtrise du risque d'inondation, de préservation des zones humides et de gouvernance de l'eau.

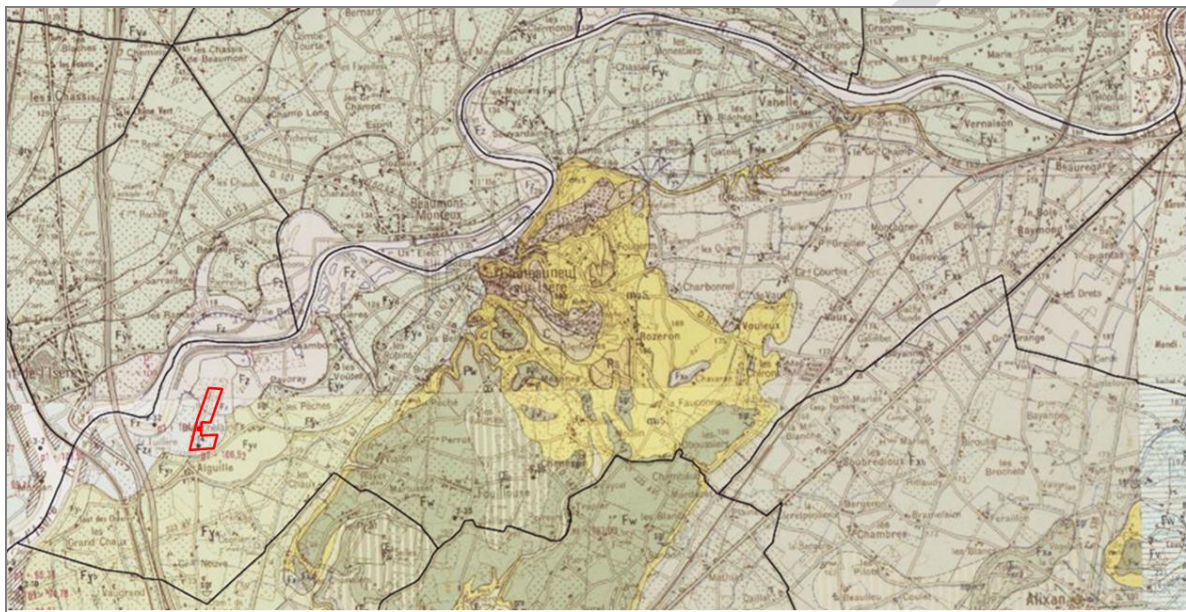
PGRI RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021 :

Approuvé le 07/12/2015, il a pour vocation d'encadrer et d'optimiser les outils existants et de structurer la gestion des risques à travers la définition de stratégies, à l'échelle du bassin Rhône- Méditerranée et à l'échelle locale. Les principales grandes orientations de prise en compte du risque inondation sont l'amélioration de la résilience des milieux exposés et la préservation des zones d'expansion des crues et des zones inondables. Ce document reprend également les dispositions du SDAGE visant à la régulation des eaux pluviales dans l'optique

de limiter leur report vers l'aval et de préserver ces secteurs davantage exposés aux débordements.

3.3.3. Géologie et eaux souterraines :

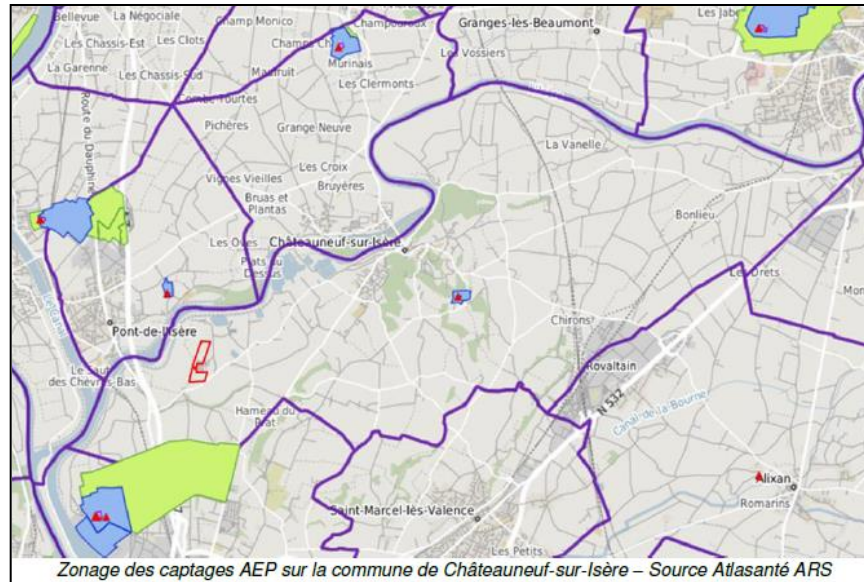
La commune appartient à la formation géologique appelée : bassin sédimentaire bas-dauphinois. Le site d'étude objet de la mise en compatibilité se situe sur la couche Fz1 : Alluvions fluviales des plaines d'inondation.



Extrait des cartes n°808 de Valence et n°794 de Tournon – Source Infoterre BRGM

Les sols alluviaux hydromorphes baignés temporairement ou de façon permanente par la nappe n'ont qu'une extension limitée et se cantonnent généralement sur les bords de l'Isère.

Le secteur de MEC est éloigné des captages exploités pour la production d'eau potable et de leurs périmètres de protection. Il se situe en outre en aval hydrogéologique ou sur un bassin versant différent, des ouvrages les plus proches.



SYNTHESE : La ressource souterraine ne présente pas de sensibilité particulière à l'aplomb ou en aval du secteur du projet.

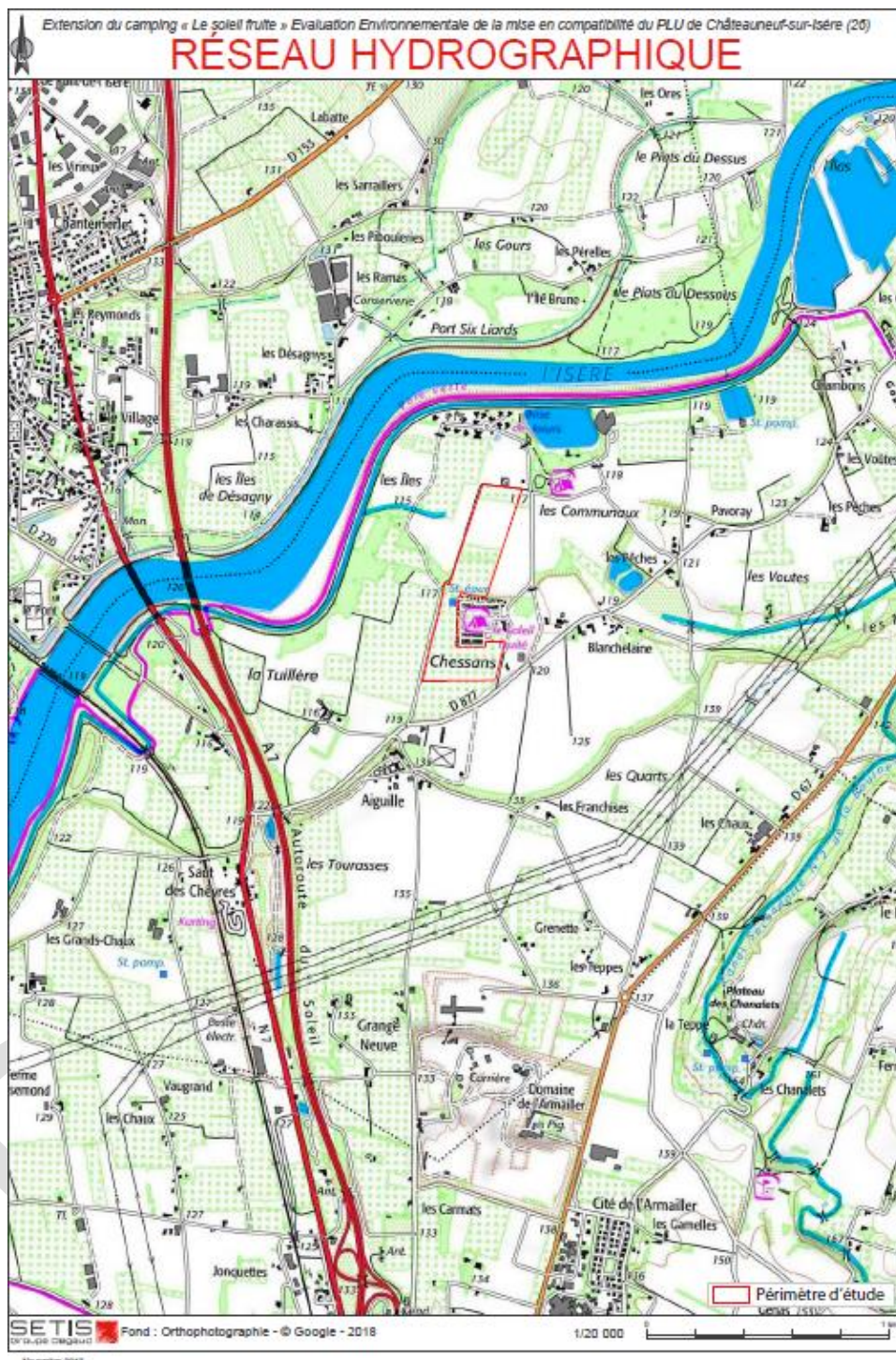
3.3.4. Hydrologie et qualité des eaux

La commune se situe dans la basse vallée de l'Isère.

L'Isère s'écoule à environ 500 m à l'ouest du secteur de MEC. La rivière conflue avec le Rhône à environ 3 km en aval du secteur de MEC.

Le débit moyen de l'Isère sur cette station, et au cours des 59 années de mesures, est de 330 m³/s. Les débits de crue de période de retour 10 et 50 ans sont respectivement de 1300 et 1700 m³/s. Le débit d'étiage de période de retour 5 ans est quant à lui de 160 m³/s.

Tous les cours d'eau qui traversent la commune font l'objet d'un suivi qualité référencés au SDAGE 2016-2021.



SYNTHESE : Les eaux superficielles affichent une sensibilité notable sur la commune de par leur bon état chimique et biologique qu'il est important de les préserver.

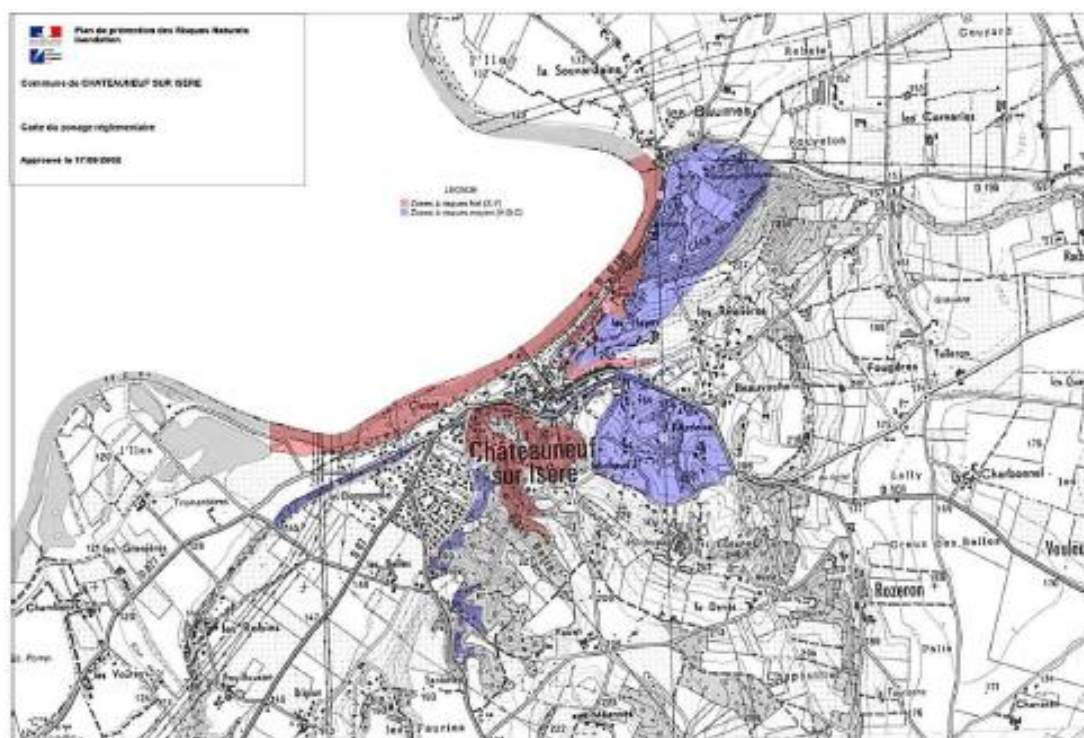
3.2.5. Risques naturels

➔ Risque d'inondations et mouvements de terrain

La commune fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) approuvé le 17/09/2002.

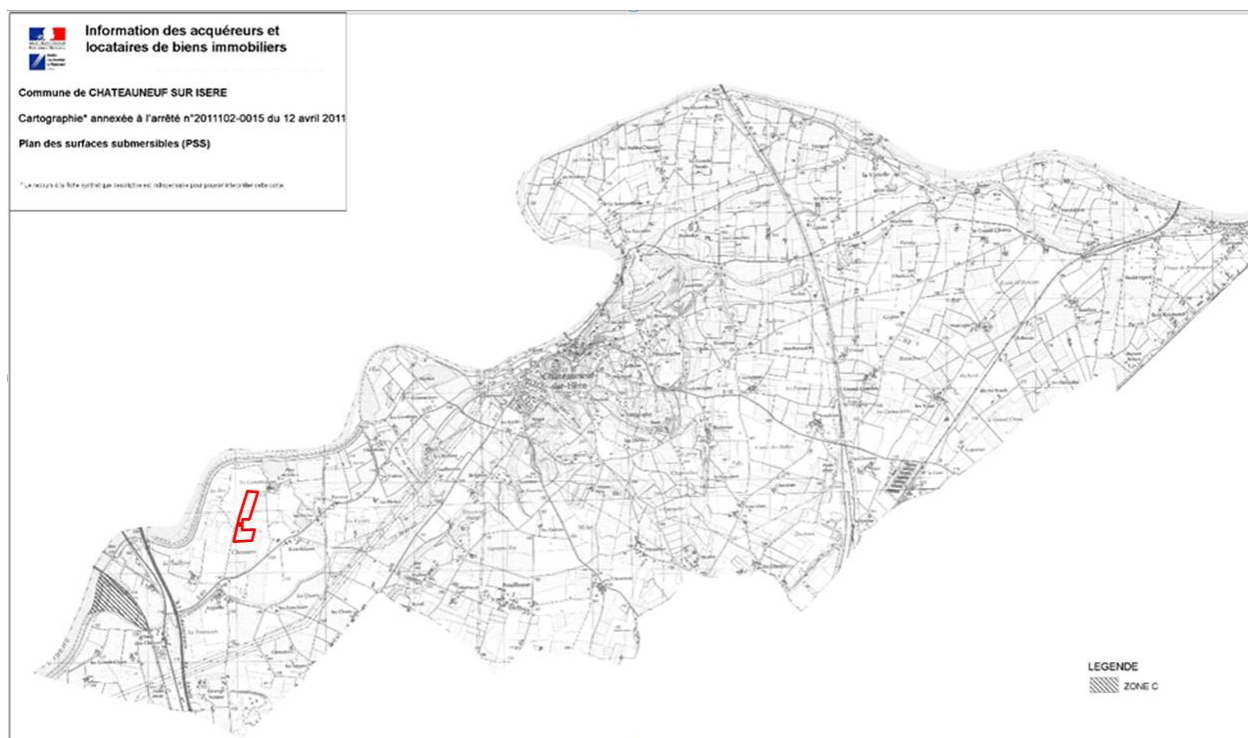
Le chef-lieu, est exposé à un risque d'inondation (zones rouges Y et C) et un risque de mouvements de terrain (zones bleues X et A). Ces risques sont symbolisés par :

- des zones rouges (X et Y) : risque fort (inconstructibles),
- des zones bleues (A et C) : risque moyen (constructibles sous conditions).



Zonage réglementaire du PPRn inondation (projet hors zonage)

La commune fait également l'objet d'un PSS du Rhône, approuvé le 27/08/1981. Le zonage du PSS indique les secteurs inondables par le Rhône qui s'écoule en limite ouest de la commune. La zone sensible est symbolisée par un hachuré gris.



Zonage réglementaire du PSS du Rhône approuvé le 27 août 1981

→ Risque sismique (arrêté du 19 avril 2011)

La commune est classée en zone de sismicité modérée (zone 3). Elle peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Le classement en zone de sismicité modérée entraîne l'application obligatoire des règles parasismiques détaillées à travers l'Eurocode 8, pour les bâtiments de la classe dire à risque normale.

SYNTHESE : Le secteur de projet n'est pas concerné par les emprises de risque identifiées au PPRn et se situe en dehors des cartes de zonage règlementaire du risque.

SYNTHESE INCIDENCES : L'aménagement du secteur du projet intègre les risques naturels en présence et n'est pas nature à aggraver ces risques.

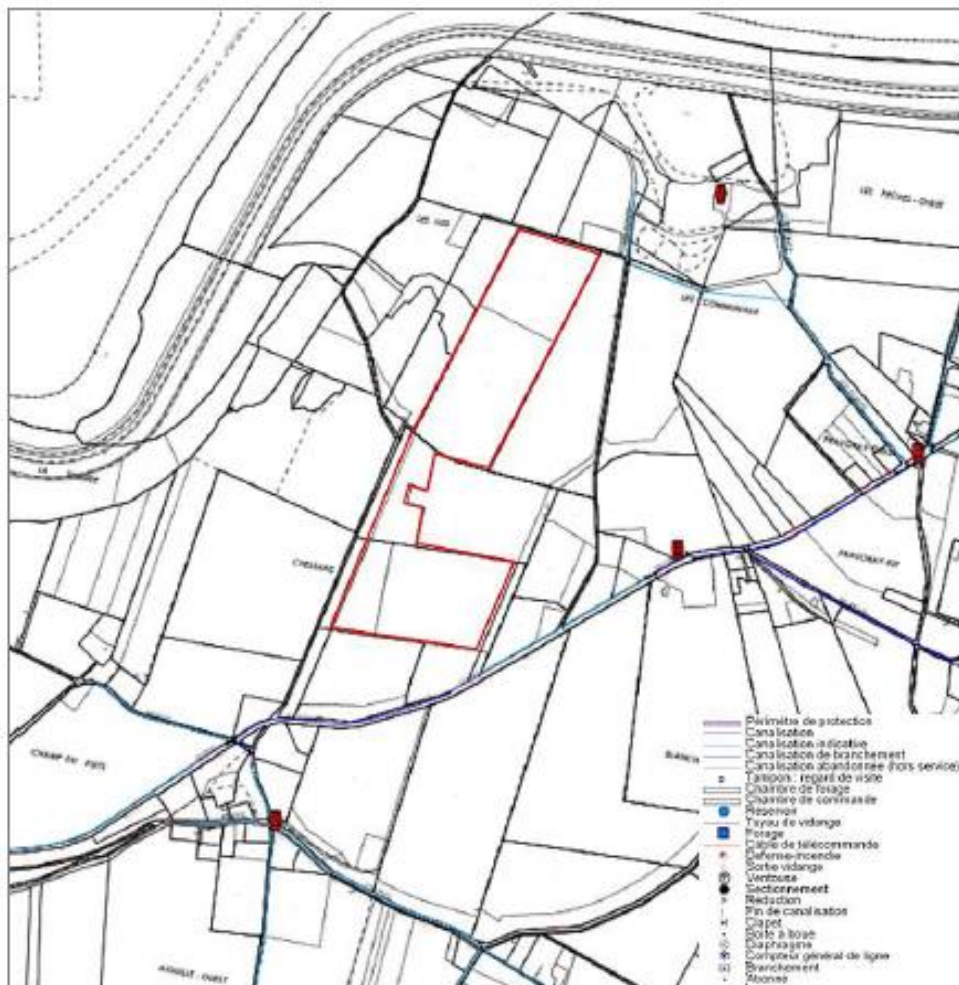
3.2.6. Eau potable

La commune de Châteauneuf-sur-Isère et donc le secteur de MEC sont alimentés en eau potable à partir du réseau de distribution géré par le Syndicat des Eaux de la Plaine de Valence (S.I.E.P.V.)

Le syndicat assure sa mission en régie, il a la charge de l'exploitation, de l'entretien, du renouvellement et de la création des réseaux neuf d'eau potable.

La commune est alimentée en eau potable par le captage « Les Deveys » dont le périmètre de protection figure dans l'arrêté préfectoral N°2855, daté du 07/06/99.

SYNTHESE : Le réseau AEP desservant le secteur de projet est celui présent sous le chemin des communaux, au nord du tènement. Le SAGE Bas-Dauphiné Plaine de Valence indique que le territoire du SIEPV, n'est pas classé en déficit quantitatif en ce qui concerne la ressource exploitée pour la production d'eau potable.

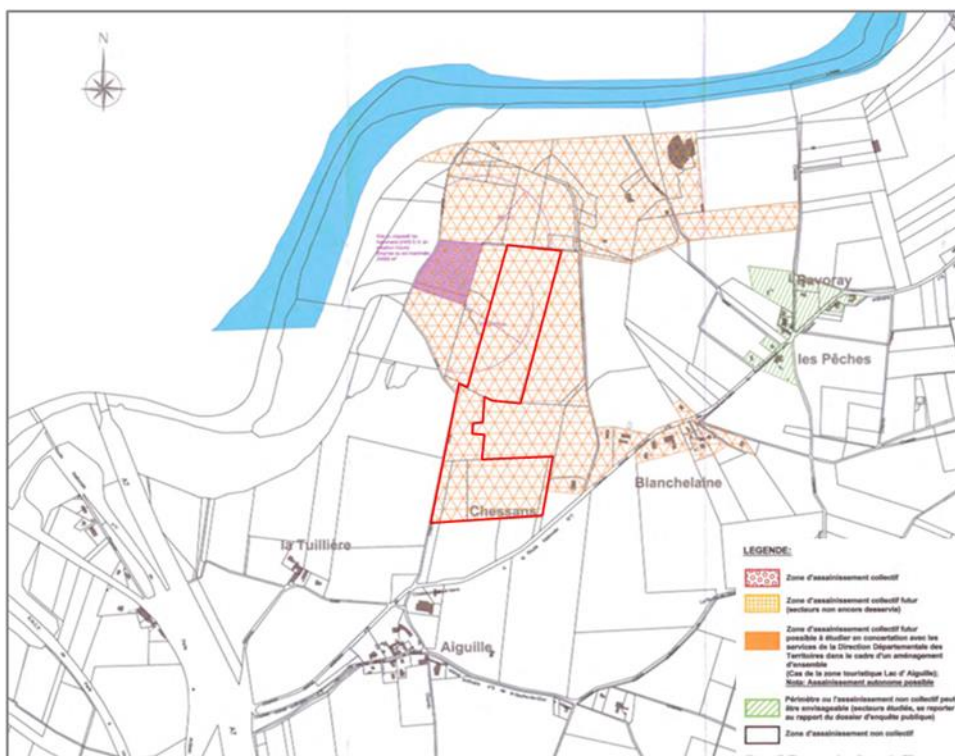


Extrait du zonage AEP et défense incendie – source annexe sanitaire du PLU de Châteauneuf-sur-Isère

3.2.6. Eaux usées

Le secteur de projet appartient au secteur d'assainissement Autour du Lac d'Aiguille. L'assainissement y est présent avec des équipements semi-collectifs assimilés à de l'assainissement autonome. Le camping « Le Soleil fruité » dispose actuellement d'un système d'épuration par lagunage.

Les secteurs classés en mode d'assainissement non-collectif correspondent essentiellement à des zones naturelles du PLU (N, A,) mais aussi certains quartier en périphérie du village ou plus éloigné situés en zone UHa, UHb, UHc d'agglomération plus ou moins regroupés.



Extrait du zonage assainissement eaux usées – source annexe sanitaire du PLU de Châteauneuf-sur-Isère

SYNTHESE : À l'heure actuelle, le secteur du camping est géré en assainissement autonome.

3.2.7. Eaux pluviales

En zone UL, toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

SYNTHESE : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-64-1 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Le secteur de MEC est concerné par les préconisations requises pour le zonage UL et AUL.

PROJET

SYNTHESE DES INCIDENCES

Les captages destinés à l'alimentation en eau potable et leurs périmètres de protection sont implantés en amont hydrogéologique du secteur de MEC. La MEC du PLU ne concerne pas les secteurs occupés par les périmètres de protection et est donc sans effet sur les conditions de protection de la ressource.

Les principes d'assainissement envisagés sur le secteur de MEC sont identiques à ceux s'appliquant actuellement sur la zone UL. Les ouvrages d'assainissement autonome seront réalisés dans les règles de l'art et conformément à la réglementation en vigueur. Ces éléments feront l'objet d'une validation préalable par le SPANC.

Les principes de gestion des eaux pluviales retenus sur le secteur de MEC favorisent l'infiltration des ruissellements et donc la recharge de la nappe en compensation des imperméabilisations liées aux nouveaux aménagements.

Le projet de MEC intègre les enjeux de préservation de la ressource tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

Réseau hydrographique et eaux pluviales

Le projet de MEC sera sans incidence sur le réseau hydrographique compte tenu de son éloignement et de l'absence de connexion directe avec ce dernier.

Risques naturels

L'aménagement du secteur de MEC fera l'objet d'une étude géotechnique préalable qui définira les contraintes structurelles à prendre en compte pour le dimensionnement des constructions et éviter tout désordre liés aux aléas sismique et de retrait-gonflement des argiles.

Le secteur n'est pas exposé aux risques d'inondation ou de mouvement de terrain.

L'aménagement du secteur de MEC intègre les risques naturels en présence et n'est pas nature à aggraver ces risques.

Alimentation en eau potable

Le projet objet de la MEC va engendrer une augmentation des besoins d'eau potable, en période touristique. Les besoins supplémentaires induit par la MEC sont évalués selon le ratio de 50 m³/ emplacement/an. La MEC va permettre la création de 225 emplacements supplémentaires. Les besoins en eau potable liés aux emplacements s'élèveront donc à environ 11 300 m³/an.

De même, la MEC va permettre la création d'une piscine qui représente une consommation annuelle évaluée à environ 1000 m³/an (1 vidange annuelle).

Les besoins totaux en AEP liés à la MEC sont donc évalués à 12 300 m³/an.

En 2017, le volume annuel consommé par la commune était de 351 757 m³. Le volume induit par la MEC du PLU est évalué à 12 300 m³/an soit une augmentation de 3.5% de la consommation annuelle de la commune. Les ouvrages exploités par le Syndicat disposent de capacité de pompage conséquentes et le syndicat achète de l'eau à la commune de Peyrus. La ressource exploitée n'affiche pas de déficit quantitatif à l'heure actuelle. La remise en service du captage des Deveys à pleine capacité permettra de satisfaire les besoins liés à la MEC. Les besoins en eau potable

Eaux Usées

Le projet objet de la MEC va induire un apport d'effluents supplémentaires en lien avec l'augmentation du nombre d'emplacement disponibles.

En outre, le projet d'extension du camping aura pour incidence l'apport d'effluents supplémentaires liés à l'augmentation des emplacements temporaires et résidentiels, ainsi qu'à l'augmentation du personnel employé pour la gestion et le fonctionnement du camping.

Les apports d'effluents sont ainsi évalués à 393 EH au total qui se répartissent entre :

214 EH pour les emplacements « stop&go » (1.5 EH / emplacement),

166 EH pour les emplacements résidentiels (2 EH / emplacement),

13 EH pour les personnels résidents.

La capacité actuelle des installations de traitement autonome est dimensionnée pour une capacité de pointe de 250 EH comportant un bac à graisse de 500l, une fosse toutes eaux de 90m³ suivi d'un préfiltre de 1m³, finalisé par un filtre à sable de 750 m².

Le projet objet de la MEC intègre l'augmentation des dimensions du champ d'épandage actuel et la réalisation d'un nouveau champ d'épandage portant la surface totale d'épandage à 4 182 m² contre 750 m² actuellement. Les dispositifs d'assainissement autonome envisagés par le projet objet de la MEC sont conformes aux prescriptions du PLU. Elles feront en outre l'objet d'une validation préalable par le SPANC qui validera la conformité des dispositifs envisagés par rapport à la réglementation en vigueur préalablement à leur mise en œuvre.

Le projet de MEC intègre la gestion des eaux usées supplémentaires induites conformément au règlement du PLU actuellement en vigueur pour la zone UL. Il n'est en conséquence pas de nature à entraîner une dégradation de la qualité des milieux récepteurs.

Eaux pluviales

Le projet de MEC induit une augmentation des surfaces imperméabilisées et en conséquence des volumes de ruissellement produits à son aplomb.

Le projet de MEC envisage des mesures de gestion pluviale conformément au règlement du PLU concernant les zones UL et AU_L. Le respect des prescriptions du règlement du PLU se traduit à travers la mise en œuvre de dispositifs de collecte et d'infiltration, permettant la reprise des ruissellements issus des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales qui seront ainsi collectées seront valorisées pour l'arrosage des espaces végétalisés du secteur et au-delà participeront à la recharge de la nappe. Le projet qui intègre une valorisation de la ressource que représente l'eau de pluie, contribue ainsi à limiter ses consommations en eau potable et donc à préserver le bilan quantitatif de la ressource.

Le projet de MEC qui intègre une gestion à la source des eaux pluviales sera sans incidence résiduelle en termes d'émissions d'eaux pluviales.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en compatibilité du PLU

Mesures d'évitement

Au-delà des mesures de gestion pluviale envisagées dans le cadre du projet objet de la MEC, l'OAP pourrait inclure le principe de réduction des emprises imperméabilisées à travers le déploiement de matériaux poreux / drainant favorisant pour partie l'infiltration naturelle et contribuant à limiter les ruissellements produits (pavés non jointés, dalles perforées, stabilisé graveleux, ..., etc.

Mesures de réduction

Dans un objectif de valorisation de l'eau, la gestion des eaux de vidange de la piscine pourra faire l'objet d'une attention particulière afin de contribuer à l'irrigation de la végétation développée dans l'emprise de la MEC et de participer à la recharge de la nappe, après traitement préalable pour abattement des composés chlorés ou sodés utilisés dans le cadre de son fonctionnement.

Ces éléments pourraient être repris dans l'OAP.

Mesures compensatoires

Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

3.3. MILIEU HUMAIN

3.3.1. Energie et qualité de l'air

Contexte réglementaire

➔ SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE (SRCAE) RHONE-ALPES

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 permet aux régions d'établir leur Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie, schéma qui propose les scénarii retenus par la région et compatibles avec l'objectif Européen 3*20 (horizon 2020) :

Le SRCAE de la région Rhône-Alpes a été approuvé par le Conseil Régional le 17 avril 2014. Les actions qui découlent du SRCAE, relèvent des collectivités territoriales au travers des plans de déplacements urbains (PDU), des plans de protection de l'atmosphère (PPA) et des plans climat énergie territoriaux (PCAET), qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE.

À leur tour, les PCAET seront pris en compte dans les documents d'urbanisme tels que les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Ce document vise notamment la contribution de la région Rhône-Alpes aux engagements nationaux sur l'énergie et le climat.

➔ PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE VALENCE ROMANS AGGLO

La démarche de Plan Climat Air Énergie Territorial est rendue obligatoire par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, pour les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants.

Les PCAET doivent être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE, et doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU).

Le PCAET de Valence Romans Agglo a été approuvé en décembre 2017. Il dresse un bilan des consommations et des productions d'énergie ainsi que des émissions de gaz à effet de serre. La 1^e étape consiste à identifier les enjeux locaux afin d'établir une stratégie cohérente. Le PCAET identifie que :

- Le territoire présente une facture énergétique de 450 M€,
- L'essentiel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre proviennent des transports et du secteur résidentiel,
- Le gisement d'énergies renouvelables le plus important est le solaire photovoltaïque.

➔ PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

La norme en vigueur pour optimiser la performance énergétique des bâtiments depuis le 1er janvier 2013 est la Réglementation Thermique 2012 (RT2012), définie par le décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 et applicable à tous les permis de construire déposés.

Les trois objectifs à atteindre sont :

- L'efficacité énergétique du bâti,
- La consommation énergétique du bâtiment,
- Le confort d'été dans les bâtiments non climatisés.

La RT2020, échéance nécessaire pour tenir les objectifs de division par 4 des consommations d'énergie (Facteur 4), ira encore plus loin en imposant que toute nouvelle construction produise de l'énergie au-delà de celle nécessaire à son fonctionnement. Tous les bâtiments neufs seront donc à énergie positive ou BEPOS, à partir du début de l'année 2021, date d'entrée en vigueur prévisionnelle de la norme.

➔ SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT) DU GRAND ROVALTAIN DROME-ARDECHE

Le SCoT du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche, approuvé le 25 octobre 2016, tient compte du SRCAE et du PCAET. Il a pour objectif de permettre :

- d'accueillir 57 000 habitants supplémentaires,
- produire 45 000 logements nouveaux,
- favoriser la création de 40 000 emplois supplémentaires,
- une maîtrise de la consommation foncière (divisée par deux à l'horizon 2040 comparativement à la période 2001-2014).

Potentiel énergétique mobilisable sur le territoire communal

Ce chapitre propose une première approche sur les potentialités en matière d'exploitation d'énergies renouvelables à l'échelle du territoire de Châteauneuf sur Isère et au droit du projet du site objet de la mise en compatibilité, lorsque cela est possible.

➔ ÉOLIEN

Selon le Schéma Éolien de la Drôme, la commune de Châteauneuf sur Isère se situe dans une zone favorable à l'implantation d'éoliennes.

➔ ENSOLEILLEMENT

La commune de Châteauneuf-sur-Isère se trouve dans un secteur bien ensoleillé avec environ 1375 kWh/m²/an (source SRCAE Rhône-Alpes, 2014)

➔ GEOTHERMIE

La géothermie sur aquifère ne présente pas un potentiel intéressant sur le périmètre d'étude en raison de la proximité du site avec l'Isère.

➔ HYDROELECTRICITE ET BOIS-ENERGIE

Le cours d'eau de l'Isère, situé à environ 500 mètres du périmètre d'étude, ne présente pas de potentiel pour la création d'ouvrages hydroélectriques.

Compte-tenu des caractéristiques du projet, il apparaît peu pertinent de mobiliser l'énergie bois qui implique la mise en œuvre d'une chaufferie.

SYNTHESE : A l'échelle du site, les énergies renouvelables qui semblent être mobilisables sont le solaire et l'éolien.

Constats de pollution à l'échelle du site

ATMO Auvergne-Rhône-Alpes met à disposition les cartes et études des différents polluants mesurés : dioxyde d'azote (NO₂), les poussières en suspensions microns (PM₁₀ et PM_{2.5}) et l'ozone (O₃).

Globalement, la qualité de l'air au droit du site d'étude peut être qualifiée de bonne. Seul l'ozone est présent en quantité excessive (>120 µg.m⁻³) durant près de 25 jours par an (données 2017).

Aucune pollution liée à une activité industrielle n'est recensée à moins d'un kilomètre sur l'Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) à proximité du site. Le site recensé le plus proche est situé à 1km à l'ouest de l'autre côté de l'autoroute.

3.3.2. Bruit

Contexte réglementaire

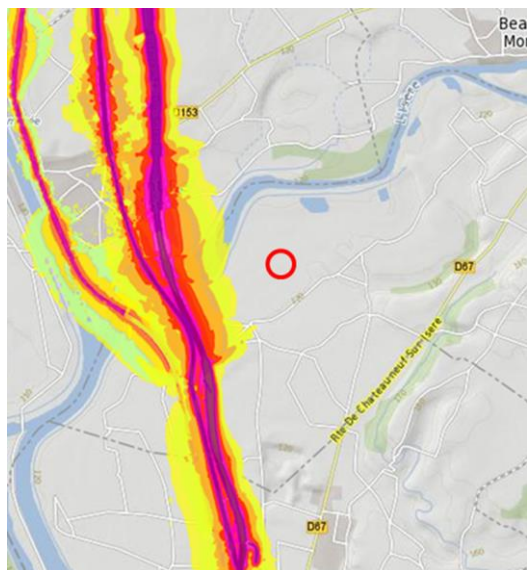
→ Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Drôme

La directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement prévoit l'élaboration de cartes de bruit et de plans de prévention de bruit dans l'environnement (PPBE).

Le PPBE de la Drôme a été approuvé le 8 janvier 2016 pour la période 2015-2018, il est en cours de révision.

L'application de la directive a pour objectif d'apporter une information des populations sur les niveaux d'exposition au bruit et les effets du bruit sur la santé et de préciser les actions prévues pour réduire ces niveaux d'exposition.

Le présent PPBE concerne les actions préventives et curatives des situations de fortes nuisances "bruit" liées aux routes et autoroutes dont le trafic annuel est supérieur à 16 400 véhicules/jour, aux voies ferrées supportant un flux supérieur à 164 trains/jour, en moyenne annuelle, aux aéroports accueillant plus de 137 avions/jour et les agglomérations de plus de 250 000 habitants.



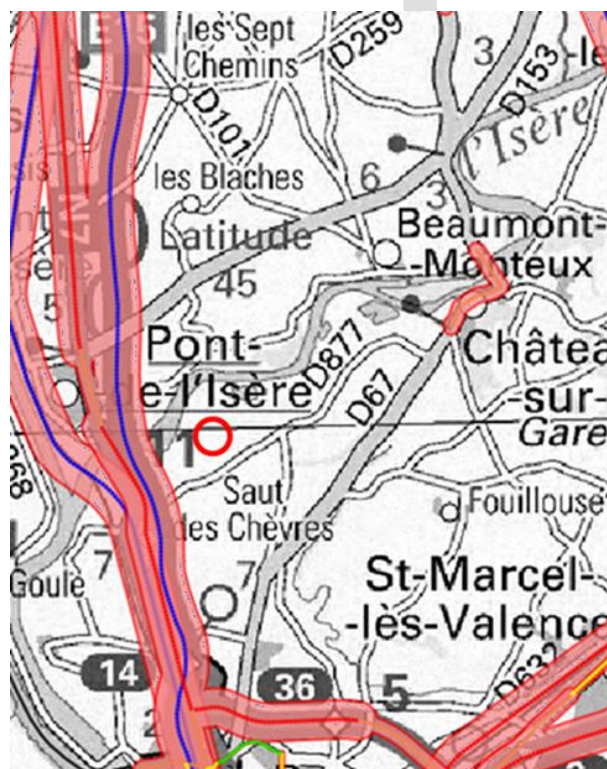
SYNTHESE : Aucun axe concerné par le PPBE de la Drôme ne couvre le périmètre d'étude même si l'A7 passe à moins d'un kilomètre du site.

PPBE près du site

Classement sonore des voies

Plusieurs voies (routières et ferroviaires) font l'objet d'un classement sonore sur la commune de Châteauneuf sur Isère.

Ces axes sont définis par l'arrêté préfectoral 27/11/2014. La voie la plus proche du périmètre est l'A7 classée en catégorie 1 dont la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 m. Par conséquent, le périmètre du projet situé à environ 1 km à l'est de l'A7 n'est pas concerné par le classement sonore des voiries.



Classement sonore des voies de la Drôme

3.3.3. Patrimoine culturel et archéologique

Le site d'étude objet de la mise en compatibilité n'est situé dans aucun périmètre de protection au titre des monuments historiques et n'est pas concerné par la présence de sites classés ou inscrits.

3.3.4. Risques technologiques

Les quatre sources de risque technologique majeur présentes en France sont

- les installations industrielles,
- les installations nucléaires,
- les grands barrages,
- le transport de matière dangereuse (TMD) par canalisations ou par routes.

SYNTHESE : Le périmètre est concerné par la présence d'un risque technologique de type rupture de barrage. En l'état actuel des connaissances, aucune disposition particulière n'est applicable.

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence d'autres risques technologiques.

3.3.5. Gestion des déchets

La compétence déchets est assurée par Valence Romans Agglo qui organise la collecte et le traitement des ordures ménagères sur les 54 communes (220 000 habitants).

La gestion des déchets du camping est assurée en interne, avec la collecte et le tri sélectif. Cette collecte est ensuite assurée par Valence Romans Agglo.

SYNTHESE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN :

➔ **Socio-économie et occupation du sol**

Le projet générera 225 emplacements supplémentaires dédiés aux séjours dans le camping alors que le camping en compte 82 actuellement. Parmi ces emplacements, 40 seront des mobil home « premium » avec un haut niveau de services (lave-linge, lave-vaisselle) et 101 seront des « Stop and Go ».

L'extension se fera en deux parties ; une partie Sud avec 82 emplacements, les logements du personnel et une aire de jeux et une partie Nord avec 143 emplacements dont 101 Stop & Go ainsi qu'une nouvelle piscine, une aire de jeux, un bâtiment d'accueil et un restaurant. Ce secteur accueillera également un parking voiture de 127 places. Au total, le camping sera en capacité d'accueillir 900 personnes sur le total des 307 emplacements.

À terme, et à la suite des travaux qui doivent s'étaler sur une période de 15 mois, le projet doit générer 13 emplois supplémentaires.

➔ **Énergie**

Tout nouveau bâtiment doit respecter la réglementation thermique en vigueur qui est actuellement la RT2012 (la RT2020 devrait la remplacer à compter de début 2021). Cette réglementation nécessite que chaque bâtiment ne consomme pas plus de 60 kWhEP / m² / an, cette valeur étant contrôlée par une étude thermique. Elle s'applique également aux parties annexes de l'équipement (vestiaires, sanitaires, accueil, administration).

La modification du PLU engendre un changement de destination du sol qui ne prévoyait pas l'accueil de nouvelles implantations touristiques en une zone raccordée aux réseaux. Les mobil homes bénéficieront d'un haut niveau de confort thermique avec une bonne isolation même si la norme RT2012 ne s'applique pas à ce type de constructions. La norme s'appliquera uniquement au bâtiment d'accueil et aux logements des personnels qui seront construits.

Plus globalement, la consommation énergétique sera augmentée en lien avec la hausse de la capacité du camping, du nombre de mobil home associés à des équipements électroménagers (lave-vaisselle, lave-linge), la création d'une nouvelle piscine, d'un nouveau restaurant et d'éventuelles climatisations dans le bâtiment d'accueil.

➔ **Qualité de l'air**

L'augmentation du nombre d'emplacements et la création d'une offre « Stop and go » augmentera le trafic routier générateur de pollution de l'air et de poussières. La capacité totale du camping sera portée à 900 personnes soit près de 4 fois plus qu'actuellement.

Cela implique une hausse de la consommation énergétique et des émissions de poussières durant les 4,5 mois d'ouverture du camping par an ; hausse qui pourra être atténuée par la mise en place de mesures.

➔ **Bruit**

L'augmentation du nombre d'emplacements sur le camping associée à la nouvelle offre « Stop and go » pourra être génératrice de nuisances sonores supplémentaires en lien avec la hausse du trafic. La nouvelle offre de Stop and Go engendrera des arrivées et départs quotidiens y compris en haute-saison. Cependant, cette augmentation restera faible dans le contexte d'un

secteur à vocation de loisirs qui n'est pas affecté par le bruit actuellement. Ce trafic supplémentaire n'est pas de nature à modifier l'ambiance acoustique actuellement constatée sur le secteur.

→ **Gestion des déchets**

La quantité de déchets produite par le projet d'extension du camping « Le Soleil fruité » sera concentrée sur les 4,5 mois d'ouverture du camping par an. Une augmentation de la production de déchets sera constatée à l'échelle du secteur d'étude. La quantité de d'ordures ménagères sera triplée en lien avec le triplement du nombre d'emplacements du camping.

PROJET

3.4. MILIEU NATUREL

3.4.1. Contexte écologique

Le site d'étude objet de la mise en compatibilité du PLU, se situe sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère dans la Drôme, en bordure Est de l'Isère, au sein d'une vaste plaine agricole.

Le site, d'une superficie moyenne de 14.8 ha, se caractérise par la présence de monocultures intensives de céréales et vergers. Il est traversé selon un axe est-ouest par une haie arborée fortement favorable aux déplacements faunistiques. Le SRCE et le SCoT du Grand Rovaltain identifient d'ailleurs le secteur comme corridor écologique.

Une prairie à Molinie a été inventoriée lors de notre visite de terrain. Elle est localisée à l'ouest du camping actuel, autour du bassin d'épandage et constitue un habitat caractéristique des zones humides au sens de la réglementation, selon l'arrêté du 24 juin 2008.

3.4.2. Zonages de protections et d'inventaires

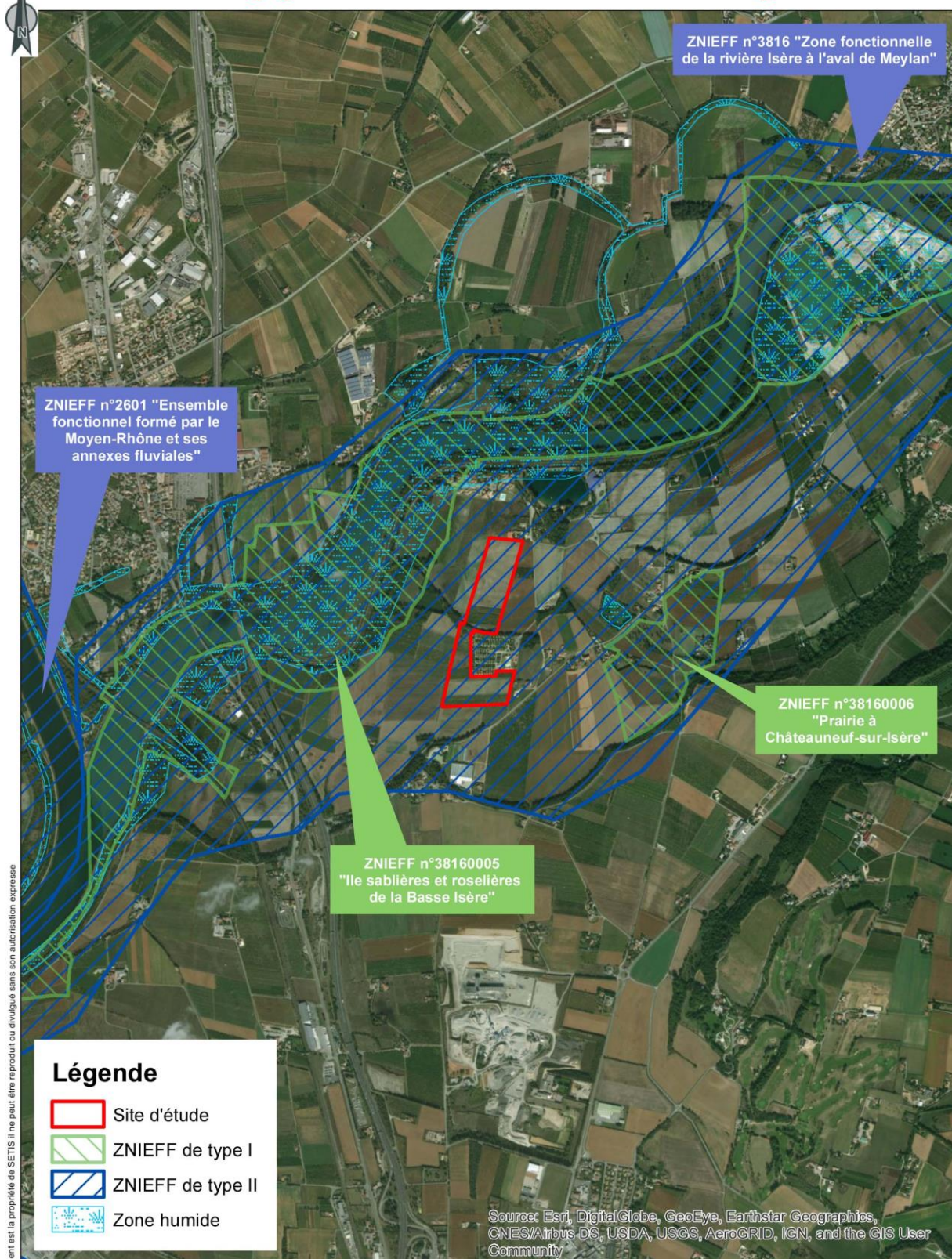
Le périmètre de la mise en compatibilité n'est inclus dans aucun périmètre de protection (cœur de Parc National, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle), site Natura 2000 ou Espace Naturel Sensible.

Le projet s'inscrit au sein d'une ZNIEFF de type 2 n°3816 : « Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Meylan ». Le tronçon identifié ici concerne l'ensemble fonctionnel formé par le cours inférieur de l'Isère, ses annexes fluviales et les zones humides voisines. Le site du projet, dominé par de vastes cultures, ne présente de ce fait pas de rôle majeur dans la préservation de la ZNIEFF 2. Seule la zone humide identifiée peut être considérée comme appartenant à l'ensemble fonctionnel de la ZNIEFF.

Deux ZNIEFF de type I et deux zones humides se situent à proximité immédiate du site (moins d'1km). Elles sont décrites dans la carte et dans le tableau ci-dessous.

MILIEU NATUREL : LES ZONAGES PATRIMONIAUX

Inventaires - Engagements Internationaux - Protections Réglementaires



Légende

- Site d'étude
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- Zone humide

Ce document est la propriété de SETIS il ne peut être reproduit ou divulgué sans son autorisation expresse

Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Type	Nom	N° régional	Description	Surface (ha)	Localisation par rapport au site d'étude
ZNIEFF II	Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Meylan	3816	Ensemble fonctionnel formé par le cours inférieur de l'Isère, ses annexes fluviales et les zones humides voisines.	15617	Site d'étude inclus dans le périmètre
ZNIEFF I	Ile sablières et roselières de la basse Isère	38160005	Concerne tout le tronçon aval de l'Isère, du dernier barrage entre Châteauneuf-sur-Isère et Beaumont-Monteux jusqu'à la confluence avec le Rhône. Comprend trois grands ensembles : île boisée, gravières et sablières en rive gauche de l'Isère, les berges de l'Isère, en incluant les contre-canaux des digues. Faune : pic épeichette, loriot d'Europe, milan noir, faucon hobereau, hibou moyen-duc, hirondelle de rivage, fauvettes aquatiques, rousserolle effarvate et turdoïde, héron pourpré, blongios nain, bruant des roseaux, rémiz penduline, castor d'Europe, caloptérix hémorroïdal, agrion de Mercure	329,39	400 mètres à l'ouest
	Prairie à Châteauneuf-sur-Isère	38160006	Prairie sèche qui abrite un certain nombre d'espèces végétales remarquables. Flore : micropus dressé, pavot argémone, bunias fausse-roquette, ibéris penné, stipe	24.56	580 mètres à l'est
Zone humide	La Tuillère	26SOBENV0060	Les pressions de chasse entraînent une diminution de l'intérêt de la zone pendant la période de chasse. La ripisylve est à préserver afin de renforcer le corridor biologique entre l'Isère et le Rhône.	86.85	450 mètres à l'ouest
	Etangs les Pêches	26CRENag0095	Plan d'eau et forêts de Peupliers pouvant jouer un rôle dans l'alimentation et la reproduction de certaines espèces d'oiseaux. Etat de conservation dégradé.	1.25	670 mètres à l'est

3.4.3. Fonctionnement des écosystèmes, corridors et déplacements faunistiques

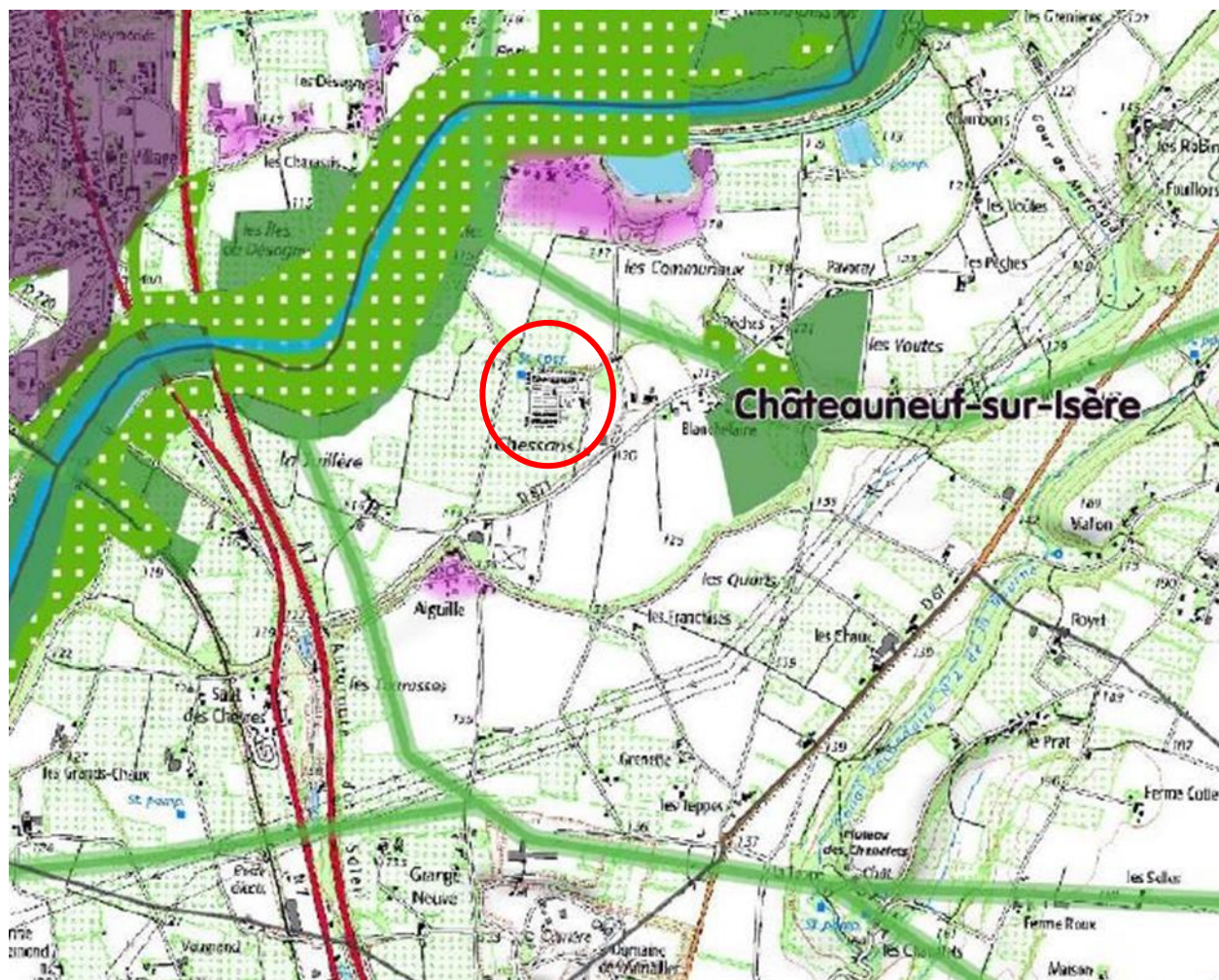
La compilation des données issues des documents cadres (Schéma Régional de Cohérence Écologique, Schéma de Cohérence Territoriale), de l'interprétation des photos aériennes et des observations de terrain ont permis de caractériser les fonctionnalités écologiques du site d'étude.

SCoT du Grand Rovaltain

Le SCoT du Grand Rovaltain, approuvé le 25 octobre 2016 et en vigueur depuis le 17 janvier 2017, reprend les éléments du SRCE et présente la zone d'étude comme étant concernée au nord par un corridor vert d'intérêt supra-communal. (Voir carte ci-après)

Pour les corridors verts terrestres supra - communaux, le document fixe comme objectifs :

- La préservation des corridors d'intérêt régional, qui assurent les connexions entre les principales entités naturelles, ici entre l'Isère et ses berges (ripisylve, zones humides) et les prairies sèches et zones humides de Châteauneuf-sur-Isère ;
- La restauration des corridors supra - communaux, qui s'appuient actuellement sur une succession relativement mince et/ou interrompue d'éléments naturels permettant de relier les réservoirs de biodiversité et les espaces naturels à valeur patrimoniale ;
- L'amélioration du franchissement de certains obstacles linéaires. Le corridor identifié au droit du projet n'est pas concerné par la présence d'une voirie qui ferait obstacle aux déplacements faunistiques.



Enveloppe urbaine

- Principale
- Secondaire
- Fronts urbains

Réservoirs de biodiversité

- Pelouses sèches et zones humides relevant d'un inventaire départemental au 01/12/2013
- Espace naturel remarquable : Arrêté de biotope, Natura 2000 (au 16 mars 2016), Znieff 1, ENS dont le CD26 est propriétaire

Corridors écologiques d'intérêt supra communal

- Corridor vert
- Corridor bleu

Le Schéma de Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes

Le SRCE Rhône-Alpes a été approuvé le 19 juin 2014.

→ CORRIDORS

Le document recense un vaste corridor écologique terrestre de type fuseau au sein duquel s'insère le site d'étude (voir carte ci-après). Les corridors représentés par des fuseaux traduisent un principe de connexion globale pour lesquels un travail à l'échelle locale doit préciser les espaces de passage. Dans ce cas, il semblerait que la haie boisée, pluristratifiée, traversant le site d'est en ouest constitue l'espace le plus favorables aux déplacements des espèces.

Il est associé un objectif de « remise en bon état » à tout corridor (fuseau ou axe) croisant au moins une fois un tronçon d'infrastructure linéaire (routes, voies ferrées et voies navigables) dont l'impact est potentiellement fort sur les déplacements de la faune. Ce corridor est en effet mis à mal par les grandes voies de communication telles que l'A7 et la RD7 situées plus à l'ouest.

Le SRCE préconise de préserver le corridor de tout projet et d'aménagement pouvant porter atteinte à sa fonctionnalité écologique, tout en prenant notamment en compte le maintien de l'activité des exploitations agricoles.

→ TRAME VERTE

Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié au droit du projet.

Le site est caractérisé par le SRCE comme espace à perméabilité moyenne ou espace perméable agricole. Ces espaces ne constituent pas une composante, au sens règlementaire du terme, de la Trame Verte et Bleue.

Les réservoirs de biodiversité les plus proches sont constitués des ZNIEFF de type I identifiées au chapitre 2.

→ TRAME BLEUE

Le site du projet n'est pas concerné par la trame bleue.

L'Isère, située à environ 700 mètres à l'ouest du projet est identifiée comme cours d'eau d'intérêt pour la trame bleue, à remettre en bon état. La zone humide associée est reconnue comme espace perméable aquatique.

Corridors migratoires

La carte des principaux couloirs et sites migratoires ornithologiques réalisée dans le cadre du Schéma Régional Eolien en 2006 montre que le site du projet est situé au sein d'un axe de migration majeur.

humide situées plus à l'est. Les zones tampons situées de part et d'autre (jachère, verger, prairie humide) permettent de renforcer sa fonctionnalité et d'assurer une largeur de corridor suffisante pour un grand nombre d'espèces.

Synthèse des fonctionnalités écologiques du site

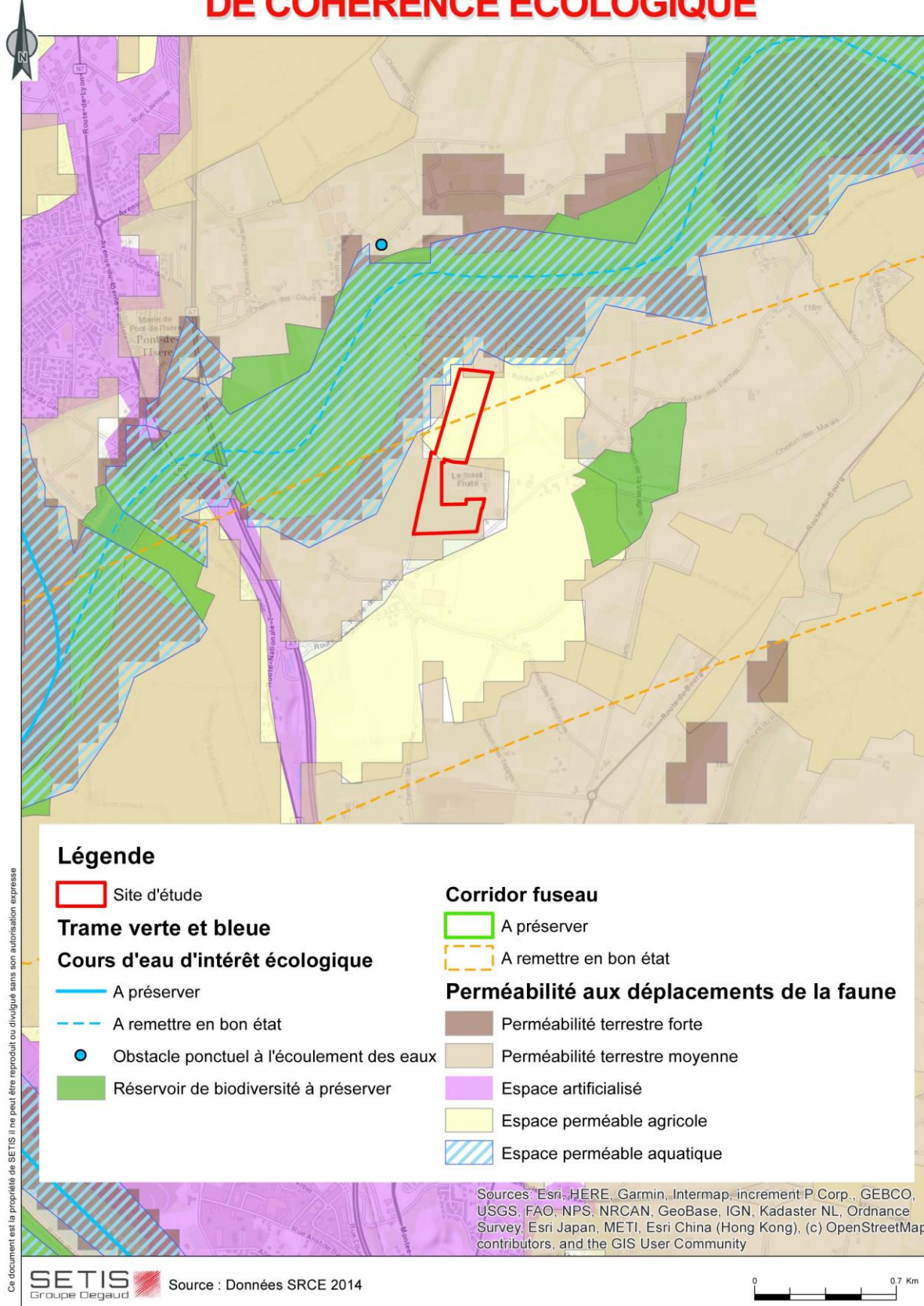
Le secteur étudié appartient à un corridor écologique régional et se situe au sein d'un axe de migration majeur. A l'échelle du site d'étude, la haie boisée, prairie et jachère périphériques constituent une continuité écologique à préserver. Les cultures et vergers forment un espace moins perméable pour la faune.

Le maintien des déplacements faunistiques à l'échelle du site constitue un enjeu fort.

PROJET

Projet touristique - Commune de Châteauneuf-sur-Isère - Procédure d'évolution règlementaire des documents d'urbanisme

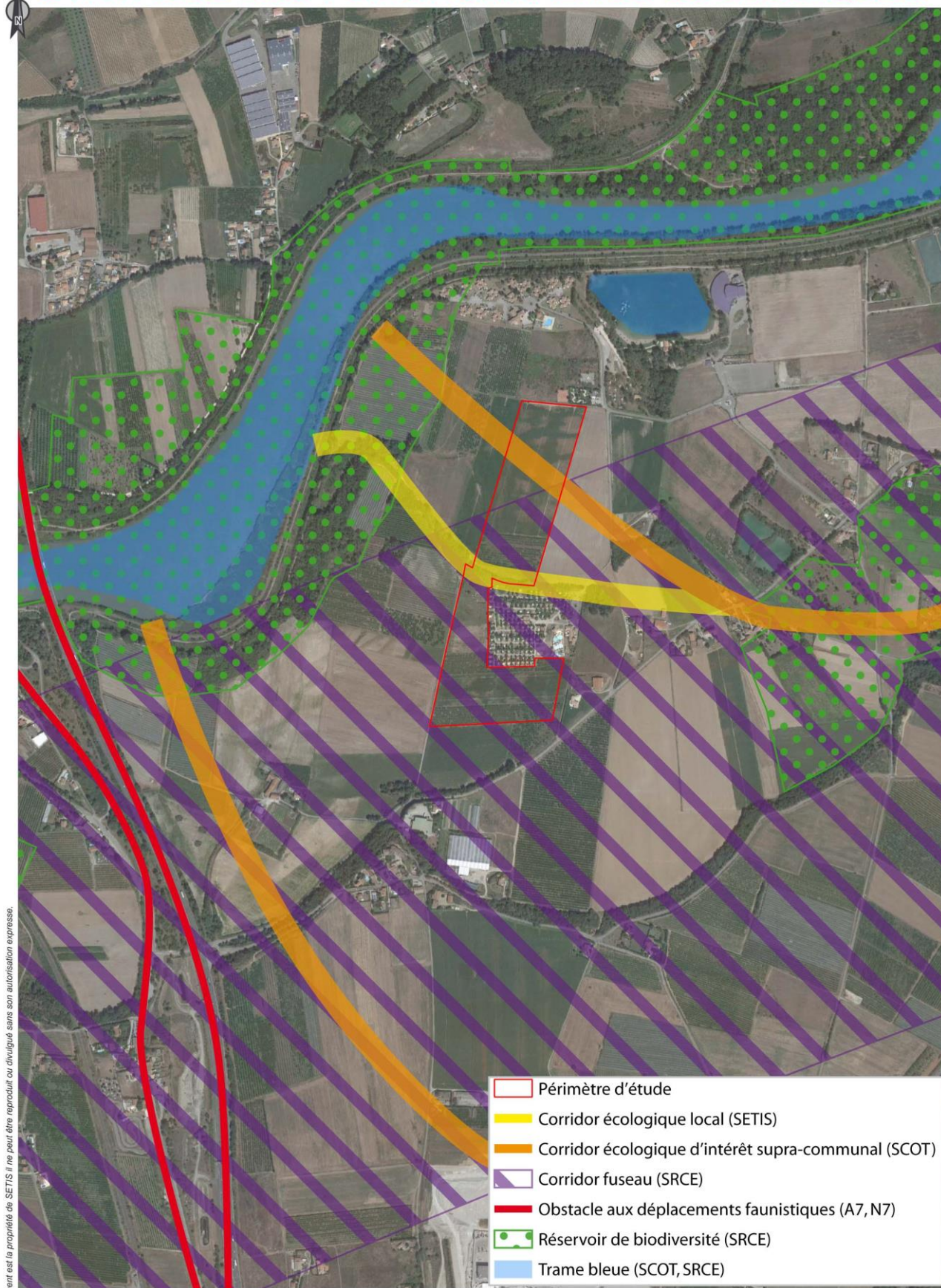
SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE



Ce document est la propriété de SETIS il ne peut être reproduit ou divulgué sans son autorisation expresse

Extension du camping « Le soleil fruité » Evaluation Environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-sur-Isère (26)

SYNTHÈSE DES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES



Ce document est la propriété de SETIS / ne peut être reproduit ou divulgué sans son autorisation expresse.

3.4.4. Habitat naturels, végétations et faune potentielles au droit du site d'étude

La caractérisation des habitats du site a été réalisée à partir d'une visite de terrain effectuée au droit du périmètre projet et en périphérie immédiate le 10 octobre 2019 par une écologue de SETIS.

L'étude des habitats en présence permet d'estimer les potentialités d'accueil pour la faune et l'utilisation qu'elle en fait : nourrissage, reproduction, migration...

Les données de terrain ont été complétées par la bibliographie : base de données de la LPO de la Drôme, Pôle d'Informations Flore/Habitat...

Un habitat à enjeu est recensé au droit de la zone d'étude : une prairie humide à molinie.

Cultures

Le site d'étude est dominé par un ensemble de cultures de céréales (monoculture intensive I.1.1) et de vergers d'abricotiers (G1.D4). Ces cultures sont gérées de façon intensive ne permettant pas l'installation d'une flore diversifiée. Seules quelques espèces végétales communes et pionnières sont susceptibles de coloniser ces espaces.

Ce type d'habitat peut être utilisé par la faune pour se mouvoir et se nourrir mais la reproduction d'espèces se limite à quelques oiseaux spécifiques des sols nus (alouettes). Le site étant situé au sein d'un corridor migratoire, certains oiseaux peuvent également stationner quelques jours en halte migratoire.



Verger d'abricotiers et cultures gérés de façon intensive - octobre 2019

Deux parcelles (un verger et une jachère (I1.5)) situées au nord de la haie boisée sont gérées de façon moins intensive et présentent de ce fait une strate herbacée plus développée et plus diversifiée. De par leur situation accolée à la haie boisée, elles jouent un rôle de zone tampon dans le cadre du corridor écologique et permettent également la reproduction de micromammifères et de reptiles.



Deux parcelles gérées de façon extensive, avec strate herbacée développée : verger d'abricotiers et jachère - octobre 2019

Haie boisée dominée par le chêne pubescent et le robinier faux-acacia

Le site est traversé par une large haie boisée qui longe le camping actuel dans sa partie nord. Cet habitat commun est dominé par le chêne pubescent et le robinier faux-acacia (G5.1 x G5.2). Les strates arbustive et herbacée y sont bien développées offrant une grande diversité d'habitats d'espèces.

La rareté d'espaces boisés au sein des plaines agricoles lui confère une sensibilité particulière. Le secteur joue notamment le rôle de support dans les déplacements faunistiques (grande faune, chauve-souris, oiseaux) et permet la reproduction de nombreux oiseaux communs. Il constitue une trame verte d'intérêt à l'échelle communale, identifiée par le SCoT et le SRCE.



Haie boisée pluristratifiée longeant le camping actuel dans sa partie nord - octobre 2019

Prairie humide à molinie

Une prairie à molinie (E3.51) a été caractérisée au droit du site d'étude. Localisée à proximité du bassin d'épandage, elle s'étend sur une surface d'environ 4500 m². Il s'agit d'un habitat humide au sens de la réglementation, selon l'arrêté du 24 juin 2008. Il s'agit également d'un habitat d'intérêt communautaire (6410). De nombreux frênes et robiniers sont en cours de recolonisation (G5.61 prébois caducifoliés de frênes et robinier faux-acacia), affectant l'état de conservation de cette zone humide. En outre, une zone de dépôt de déchets verts (J6.4) ainsi qu'un bassin d'épandage (J5.33) amputent également une partie de la prairie humide. Néanmoins, du fait de la saison lors du passage sur site, la délimitation exacte de l'habitat est difficile. La flore n'est pas en période optimale pour la caractérisation des habitats.



Prairie à molinie et prébois caducifolié de frênes et robiniers



3.4.5 Synthèse des enjeux du milieu naturel

Thématique	Sensibilités	Enjeu
Zonages patrimoniaux	Inclus au sein d'une ZNIEFF 2 « Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Meylan »	Faible
Corridors écologiques	Inclus au sein d'un corridor identifié par le SRCE et le SCoT.	Fort
Habitats naturels	Site dominé par de vastes cultures intensives (céréales, vergers)	Faible
	Présence d'une haie arborée pluristratifiée assurant le rôle de corridor à l'échelle du site.	Modéré
	Prairie humide à molinie identifiée autour du bassin d'épandage : habitat d'intérêt communautaire.	Fort
Espèces animales	Reproduction d'une faune commune et ubiquiste dans les haies périphériques. Halte migratoire possible pour l'avifaune migratrice.	Faible
Espèces végétales	Rudérales et pionnières au sein des cultures, peu diversifiées du fait de la gestion. Molinie au sein de la prairie humide, diversité possible mais non identifiable lors du passage sur site.	Faible

CARTE DES HABITATS NATURELS



Ce document est la propriété de SETIS il ne peut être reproduit ou divulgué sans son autorisation expresse.

- Périmètre d'étude
- Camping "Le Soleil Fruité"
- E3.51 Prairie humide à molinie
- G1.D4 Verger d'arbres fruitiers (abricotiers)
- G5.1 x G5.2 Haie bocagère et bosquet dominé par le chêne pubescent et le robinier fauxacacia
- G5.61 Prébois caducifoliés de frênes et robinier faux-acacia
- I1.1 Monoculture intensive (maïs, céréales...)
- I1.5 Jachère
- J5.33 Bassin d'épandage
- J6.4 Dépôt de déchet vert
- J4.2 Route et chemin

SETIS Fond : Orthophotographie - © Google maps - 2017
Groupe Degaud *Version de la carte : Octobre 2019*



SYNTHESE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

Le PLU de Châteauneuf-sur-Isère approuvé en 2011 prévoit actuellement, au droit des terrains concernés par la mise en compatibilité, une ouverture à l'urbanisation sur 10.6 ha classée en zone à urbaniser AUL à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs.

La présente étude, décrit et évalue les incidences environnementales d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone AUL vers une zone UL destinée à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique.

Les incidences décrites dans le présent chapitre sont évaluées en l'absence de mesure. Des mesures d'évitement et de réduction permettant de limiter les impacts de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu naturel seront présentées dans le chapitre mesures.

Conséquences sur les zones naturelles identifiées comme remarquables

La mise en compatibilité du PLU ne concerne aucune zone protégée, zone Natura 2000, zonage ZNIEFF de type I ou zone humide identifiée par l'inventaire départemental.

la ZNIEFF de type II «Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Meylan» cible un vaste ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés. Le changement de destination des terrains sur une portion de cette ZNIEFF n'est pas de nature à porter atteinte à l'intégrité et à l'intérêt du vaste ensemble écologique. **La zone humide identifiée par SETIS constitue toutefois un habitat qui contribue à l'équilibre général de cette ZNIEFF.** Néanmoins, la conception du projet permet d'éviter l'habitat d'intérêt et ainsi de conserver l'intégrité de la ZNIEFF (cf. chapitre mesures d'évitement).

Le Document d'Incidences réalisé dans le cadre de la présente mise en compatibilité conclue à l'absence d'incidence notable de la mise en compatibilité du PLU sur le site Natura 2000 n°FR8201675 « sables de l'herbasse et des balmes de l'Isère » et sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire visés par ce site.

Conséquences sur les corridors écologiques

Le site d'étude objet de la mise en comptabilité du PLU est inclus au sein d'un corridor écologique recensé par les études du SCoT et du SRCE. La visite de terrain par un écologue a permis de préciser à l'échelle locale l'emplacement de ce corridor au niveau de la haie boisée et de ses habitats de proximité (jachère, prairie humide, verger géré de façon extensive). Cet ensemble d'habitat constitue une véritable trame verte au sein d'une vaste plaine agricole dépourvue de haie ou autre espace boisé, préservant les déplacements faunistiques selon un axe est-ouest.

La destruction potentielle de la haie au droit de la mise en compatibilité affecterait la libre circulation la faune et engendrerait une perte de fonctionnalité pour les espèces.

En l'absence de mesure, la mise en compatibilité du PLU a un impact fort sur les corridors écologiques.

Des mesures d'évitement et de réduction seront néanmoins mises en place afin de préserver et conforter le corridor écologique (cf. chapitre mesures).

Conséquences sur la flore et les habitats naturels

Les habitats naturels faisant l'objet d'une requalification sur 12 ha par la mise en compatibilité du PLU sont de type « grande culture » et sont relativement pauvre en espèce végétale du fait d'une gestion dite intensive.

La haie boisée, bien que pluristratifiée, est également constituée d'espèces communes. Le robinier faux-acacia est considéré comme une espèce invasive.

Seule la prairie humide à molinie est un **habitat à enjeu d'intérêt communautaire**.

En l'absence de mesure, la mise en compatibilité du PLU entraîne la destruction d'une zone humide, ce qui peut être considéré comme un impact fort pour les habitats naturels.

Une mesure d'évitement permettra néanmoins de conserver la zone humide en l'état (cf. chapitre mesures).

Conséquences sur la faune

La faune sur le site est majoritairement représentée par les oiseaux communs ubiquistes, et anthropophiles.

La disparition de surfaces agricoles est à mettre en regard de la vaste plaine agricole présente en périphérie immédiate du site d'étude. Aussi, la mise en compatibilité n'aura pas d'incidence significative sur les oiseaux à grand territoire utilisant le site pour se nourrir ou en halte migratoire.

La disparition de la haie boisée engendrerait une perte d'habitat de reproduction et de nourrissage pour les oiseaux et petits mammifères. Néanmoins, la proximité de l'Isère et de sa ripisylve ainsi que la continuité de la haie dans le secteur est permettrait aux espèces de se maintenir.

La mise en compatibilité du PLU a un impact faible sur la faune en reproduction ou en nourrissage sur le site.

Les mesures d'évitement et de réduction mises en place permettent par ailleurs de préserver les habitats d'intérêt pour la faune voire de conforter les espaces arborés et prairiaux.

Bilan des incidences sur le milieu naturel

En l'absence de mesure, la mise en compatibilité du PLU est susceptible d'impacter un corridor écologique reconnue par les documents cadres et une zone humide, habitat d'intérêt communautaire et identifiée par un écologue de SETIS.

MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER SUR LE MILIEU NATUREL

Les grands principes mis en place en faveur de la biodiversité sont affirmés à travers le plan de zonage et son règlement ainsi que l'OAP qui prévoient la mise en place de clôtures perméables à la petite faune et le maintien d'espaces non imperméabilisés qui intègrent des prescriptions environnementales décrites ci-dessous.

Mesures d'évitement

Le projet évite les zonages patrimoniaux : ZNIEFF de type I et zones humides situés à proximité.

La haie boisée identifiée comme support préférentiel pour les déplacements faunistiques est maintenue en l'état. Aucun accès entre la partie sud et la partie nord ne se fera au détriment de cet espace. La haie est protégée et identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU permet le maintien de la fonctionnalité écologique du corridor reconnu par le SCoT et le SRCE.

La prairie à molinie identifiée autour du bassin d'épandage est évitée par le projet. Ainsi, l'installation des nouveaux emplacements est conçue de façon à ne pas porter atteinte à la zone humide. Elle est repérée au plan de zonage du PLU et protégée par un règlement associé. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU permet de faire évoluer le plan de zonage et de protéger une nouvelle zone humide.

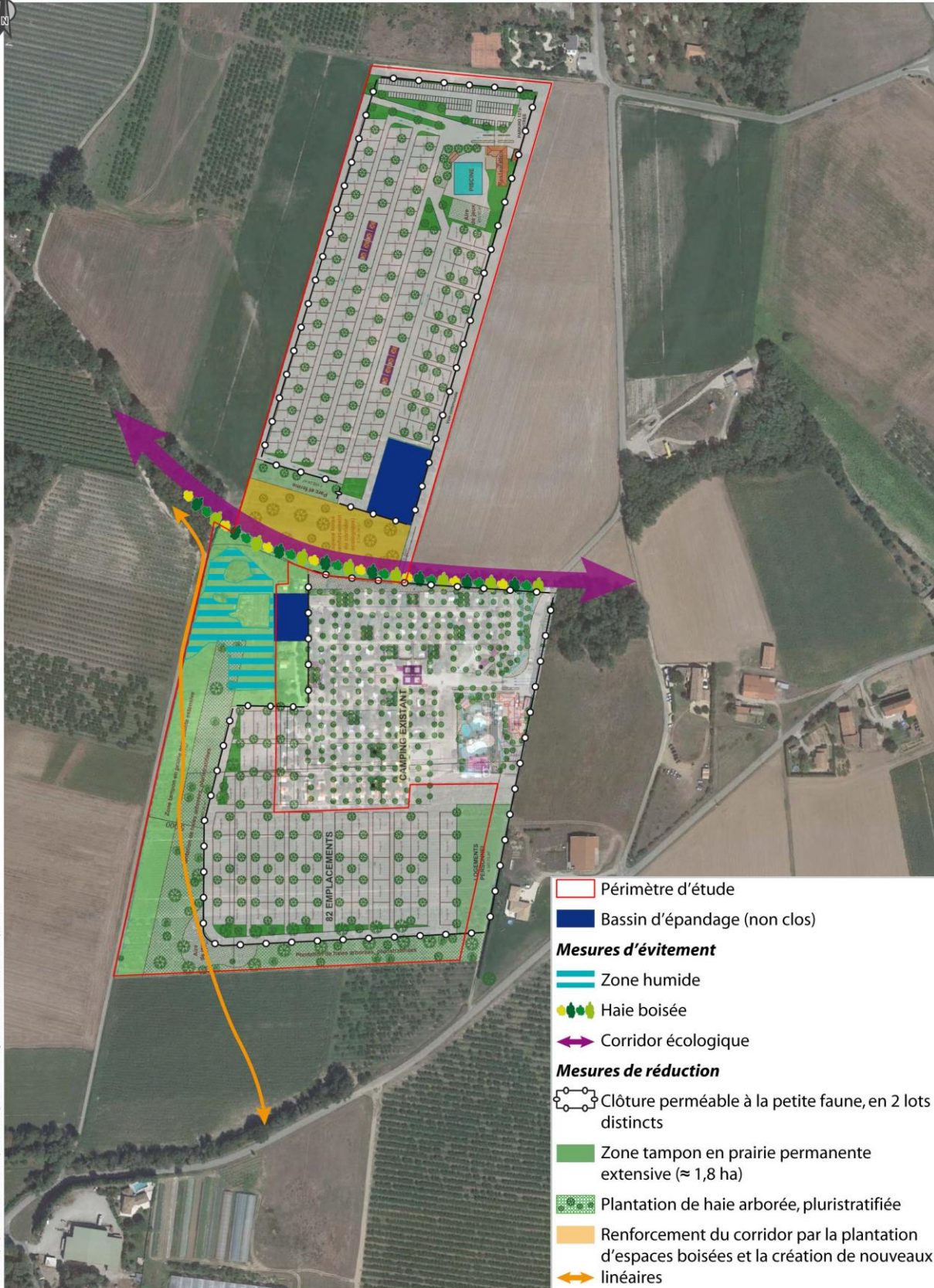
Mesure de réduction

Maintien et renforcement du corridor écologique

Le projet d'extension de camping, prévoit de par sa conception :

- ➔ **L'évitement de la haie boisée identifiée comme corridor écologique.** Etant donné l'importance de ce corridor, le projet prévoit de le conforter en maintenant un espace d'une largeur d'environ 50 mètres entre la partie sud et la partie nord du camping. Les surfaces seront plantées de quelques espèces d'arbres d'essence locales afin d'assurer une colonisation par des espèces diversifiées (autres que le robinier), tels que le chêne pubescent, l'érable à feuille d'obier ou le frêne.
- ➔ **La mise en place de clôtures** autour du périmètre projet, indispensables à la sécurité et protection du site seront posées en deux lots distincts pour conserver le passage au niveau du boisement. En outre, la maille utilisée sera suffisante pour offrir une **entière perméabilité à la petite faune** (hérisson, micromammifères, lapins...), soit de l'ordre de 25x30cm (ou bien la clôture sera surélevée dans sa partie basse).
- ➔ **L'éclairage sera adapté** (ampoule basse consommation, source solaire, détecteur de mouvements) et restreint à la seule emprise du projet. Aucune pollution lumineuse ne sera générée au droit du corridor écologique afin d'assurer une certaine tranquillité lors des passages de la faune, essentiellement nocturnes.

MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION



Ce document est la propriété de SETIS il ne peut être reproduit ou divulgué sans son autorisation expresse.

Création d'habitats naturels favorables à la faune locale

L'OAP et le règlement de la mise en compatibilité du PLU imposent la mise en place de mesures environnementales :

- Création d'un **espace tampon de l'ordre de 1.8 ha** entre la partie sud du camping et les exploitations agricoles situées à l'ouest. Cette zone sera valorisée pour la faune en créant une **prairie permanente** semée d'espèces locales et diversifiées. Cet habitat compensera la perte de surfaces agricoles et offrira des possibilités de nourrissage ou de halte migratoire pour un grand nombre d'espèce. La gestion extensive mise en place (une fauche annuelle, absence de pesticides...) assurera la présence d'une grande richesse floristique et faunistique.
- Plantation de **haies boisées périphériques** dans la partie sud du projet, en limite ouest et sud sur environ 350 ml. Une véritable haie stratifiée permettra de jouer à la fois un rôle dans la préservation du paysage et le maintien de la tranquillité des usagers du camping tout en offrant un habitat de reproduction pour une faune commune et ubiquiste : mésanges, rouge-gorge, merle, lézard des murailles, hérisson... Cette haie, en continuité avec le corridor permettra également de conforter la perméabilité globale du site en offrant aux espèces la possibilité de se déplacer le long de ces linéaires.

Mesures compensatoires

La mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-sur-Isère au projet de d'extension de camping « le soleil fruité » ne présente pas d'incidence résiduelle notable sur le milieu naturel. **À ce titre, la mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de mesures compensatoires pour cette thématique.**

3.5. PAYSAGE

3.5.1. Les sept familles de paysage en Rhône-Alpes

Selon le document des 7 familles de paysages en Rhône-Alpes, réalisé par la DREAL Rhône-Alpes en 2005, le site d'étude objet de la mise en compatibilité, devant permettre l'extension du camping « le soleil fruité », appartient à la « **plaine de Valence et basse vallée de la Drôme jusqu'au piémont ouest du Vercors** ». Le paysage se compose d'un patchwork de cultures anciennes et nouvelles dominé par une agriculture intensive marquée par la présence de grands hangars, de systèmes d'irrigations, de matériel moderne... Le réseau d'anciens fossés est remplacé par des systèmes de pompage et de goutte-à-goutte. Ça et là, quelques pratiques semblent tendre vers une agriculture raisonnée, comme l'enherbement entre les arbres fruitiers ou les vignes, qui offrent de rassurantes séquences visuelles, cependant l'activité est avant tout productiviste et entrepreneuriale. Dans ce contexte, le patrimoine bâti ou naturel est peu prégnant.

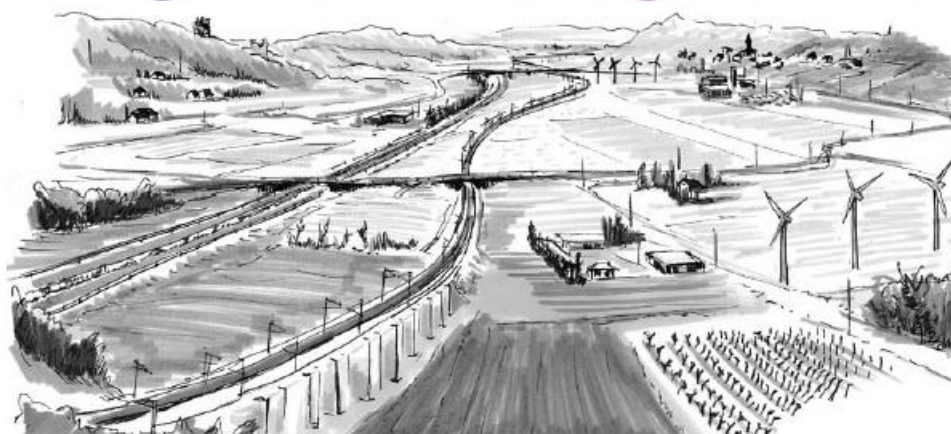
Entourée de reliefs bien connus, la plaine, plane en son centre, et collinaire dans ses abords, offre des vues exceptionnelles sur le Vercors et les monts d'Ardèche.

La Direction Régionale de l'Environnement Rhône-Alpes (DIREN RA) a réalisé un référentiel sur les paysages, les classant en 7 catégories.

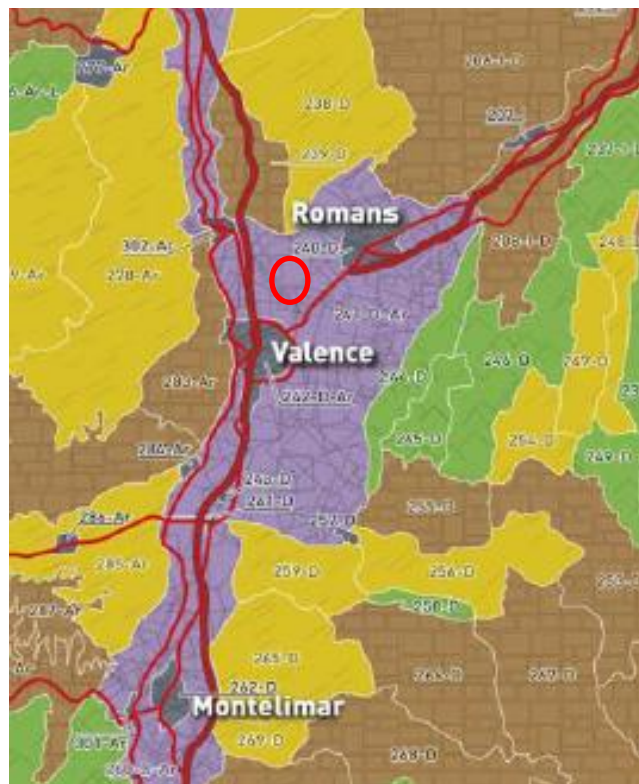
Le site d'étude appartient ainsi au « **paysage marqué par de grands aménagements** » avec l'omniprésence des infrastructures de transport (TGV, autoroute, routes), l'implantation de lignes à haute tension, notamment au départ de Châteauneuf-sur-Isère et l'influence de grandes agglomérations (Valence, Romans-sur-Isère) et de bourgs en extension en périphérie.

■ les 7 familles de paysages en Rhône-Alpes

Les paysages marqués par de grands aménagements

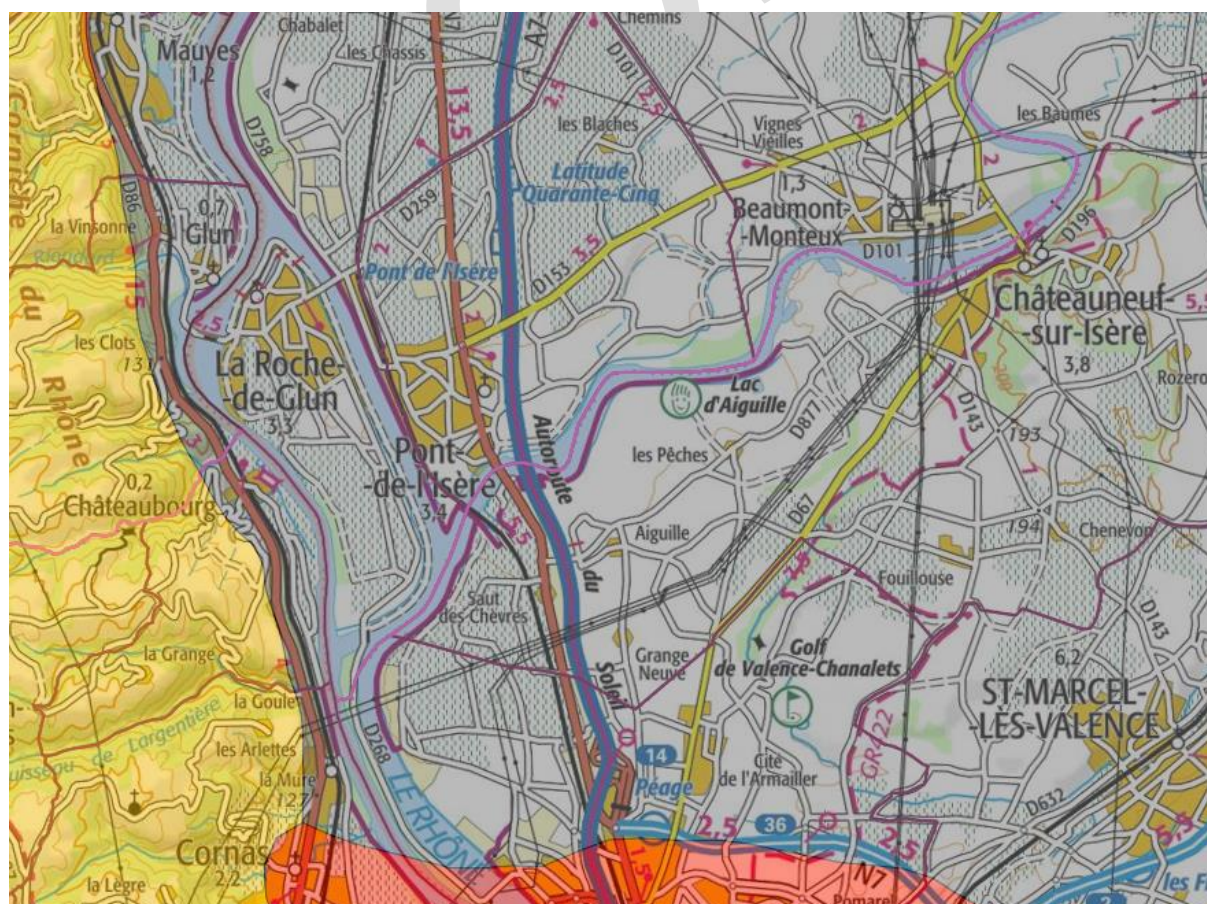


Entités paysagères – 7 familles de paysage en Rhône-Alpes



Typologies des paysages

-  paysages urbains et périurbains
-  paysages émergents
-  paysages marqués par de grands aménagements
-  paysages agraires
-  paysages ruraux-patrimoniaux
-  paysages naturels
-  paysages naturels de loisirs
-  lacs
-  autoroutes
-  nationales



3.5.2. Les composantes du paysage local

Structures

Les lignes de forces dominantes sur le site d'étude sont horizontales et uniformes, marquées par le parcellaire régulier des grandes cultures intensives qui tapissent la plaine.

La haie arborée qui scinde le site en deux zones nord/sud se différencie par sa structure verticale, formant ainsi un point de repère fort, marquant le paysage.



Linéarité du site marquée par la présence de cultures et verticalité de la haie faisant contraste dans le paysage

Quelques parcelles de vergers et prairies enrichies viennent accentuer la dominante végétale du site. Par ailleurs, elles atténuent le contraste entre la haie boisée et la plaine agricole créant une transition douce entre la verticalité de la haie et l'horizontalité de la plaine.

Textures, couleurs et contrastes

La texture végétale des espaces agricoles et de la haie boisée domine très largement le site d'étude. Le camping actuel, attenant au site d'étude est caché par des haies périphériques et dominé par des structures naturelles (cheminement cailloux, emplacements enherbés...). Ainsi le camping s'intègre bien dans le paysage et ne contraste pas outre mesure avec la plaine agricole elle-même formée de plusieurs parcelles variées : vergers, maïs, jachères....



Dominante végétale marquée, bonne insertion du camping « le soleil fruité » dans le paysage

Les couleurs dominantes varient au fil des saisons mais sont uniformes sur l'ensemble du parcellaire : vert au printemps par la culture de maïs, beige pendant l'automne lorsque les plants sèchent puis le marron en l'hiver lorsque les terres sont labourées.

Les routes départementales et chemins qui encadrent le site d'étude présentent une texture minérale qui ne tranche pas outre mesure avec le reste : couleur grise, absence de végétaux, structure linéaire horizontale...

Ambiance

L'ambiance rurale du périmètre est globalement calme et agricole malgré la présence d'un léger fond sonore lié à la présence de l'autoroute A7 située à moins d'1km à l'ouest.

Il est à noter que lors de notre visite sur site, les nombreux tirs de chasseurs sont venus rompre la quiétude des lieux.

3.5.3. Les points de vue

Sur le site de l'étude

Les points de vue depuis les principaux axes routiers (RD877 au sud) sur le site d'étude sont quasi inexistantes du fait de l'horizontalité de la plaine et la présence de vergers et maïs qui bloquent rapidement les vues sur l'horizon. De la même façon, seul un riverain situé le long de la RD877 se situe à proximité du site d'étude et la haie de son jardin situé en périphérie ouest masque les vues possible sur la zone d'étude et le camping actuel.

L'actuel camping est d'ailleurs à peine perceptible : présence d'une haie périphérique, installations de plain-pied, dominante végétale de l'installation.

Les points de vue lointains, depuis les contreforts des monts d'Ardèche par exemple, ne permettent pas de distinguer les détails situés dans la plaine agricole.



Vue sur la plaine agricole de Valence depuis Giraud

Depuis le site de l'étude

Le site d'étude étant situé en plaine agricole, les vues rapprochées sur les alentours sont très limitées de par l'horizontalité du secteur et les quelques vergers ou hauts maïs qui coupent la vue.

En outre, l'épaisse et haute haie boisée ne permet pas de distinguer la zone nord depuis le sud et inversement.

Les vues lointaines sont néanmoins possibles depuis le site d'étude vers les massifs montagnards : monts d'Ardèche et sud Vercors.



Vue les contreforts des monts d'Ardèche depuis le site d'étude

3.5.4 SYNTHÈSE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

Le site du projet se compose d'un habitat de type grande culture de surface plane horizontale à ambiance agricole calme. Une haie dense marque le paysage de par sa structure verticale qui contraste fortement avec le reste.

En vision éloignée le site est visible depuis les contreforts des Monts d'Ardèche mais se distingue peu de par l'absence de structure verticale. Seule la continuité boisée peut être perçue comme constitutive du paysage.

En vue rapprochée, aucun riverain ne peut distinguer le site.

Depuis le site, les vues rapprochées sont limitées par les végétales. Les vues éloignées sont possibles sur les massifs voisins.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Incidences sur les composantes du paysage local

Le changement de destination du sol va engendrer une modification globale des composantes paysagères : la texture agricole du site d'étude sera d'avantage imperméabilisée par la présence de cheminements et emplacements de camping. Néanmoins, le « quadrillage » issu de la structure organisée d'un camping ne tranche pas de façon significative avec le patchwork de parcelles cultivées.

Le projet est conçu de façon à favoriser la dominante végétale au sein du site conservant ainsi en majorité la couleur verte, beige et marron

Le projet se trouvera en outre dans le prolongement du camping existant « le soleil fruitée » créant ainsi une continuité au sein d'une unité topographique et morphologique cohérente.

Le changement effectué sur les composantes du paysage local est faible puisqu'il ne s'agit que d'une extension de l'existant au sein d'un espace linéaire et horizontal ne présentant aucune verticalité.

La destruction de la haie boisée pourrait créer une rupture dans la continuité boisée et verticale, offrant des vue entre la zone sud et la zone nord et modifiant ainsi de façon plus importante les composantes du paysage local. Néanmoins, le projet prévoit la conservation de cet élément structurant.

Incidences sur l'ambiance

Le projet d'extension de camping dans la zone sud n'est pas de nature à modifier de façon significative l'ambiance calme et rurale du site. Seule la zone nord pourra être soumise à d'avantages de vas-et-viens des camping-cars mais cela sur une période limitée aux jours d'ouvertures du camping.

L'accès se fera au nord par le chemin des communaux, desservant d'ores et déjà le camping existant ce qui ne perturbera aucun riverain.

Incidences sur les visions

Le règlement UL du PLU impose une limite de 6 mètres pour la hauteur des constructions. En outre, le projet ne prévoit pas la construction de bâtiments à étage. 82 emplacements sont prévus pour les tentes sur la partie sud et 143 emplacements pour la partie nord (dont 101 stop&go). Ainsi, depuis le site d'étude, les vues sur les massifs lointains seront préservées.

Les visions lointaines depuis les contreforts ne seront pas modifiées non plus, d'autant plus que la haie boisée est conservée dans sa totalité.

La mise en compatibilité du PLU n'aura pas d'impact significatif sur les visions que ce soit depuis le site ou sur le site depuis les alentours (absence de riverain, visibilité limitée depuis les voiries).

PROJET

MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER SUR LE PAYSAGE

Les grands principes mis en place en faveur du paysage sont affirmés à travers le plan de zonage et son règlement ainsi que l'OAP qui prévoient le maintien de la haie boisée structurant le paysage ainsi que la plantation de nombreuses haies périphériques au projet.

Mesures d'évitement

La mise en compatibilité du PLU assure la préservation de la haie boisée existante. En outre, les espaces naturels périphériques (jachère, zone humide) sont conservés pour le maintien du corridor écologique, mesure également favorable au paysage puisqu'elle maintient la structure linéaire et verticale du secteur. Aucune rupture de la haie ne vient perturber les visions ou l'agencement global des structures paysagères locales.

Mesures de réduction

L'OAP se fonde sur le développement d'un cadre de grande qualité paysagère autour de la valorisation du projet d'extension de camping.

La conception du projet et des aménagements associés tient compte à la fois des vues lointaines avec une réflexion poussée sur l'insertion du projet dans le grand paysage et offre également une réflexion à l'échelle de la parcelle pour préserver le biotope environnant et proposer un projet qui s'insère parfaitement dans le paysage local.

La mise en compatibilité du PLU assure, à travers l'OAP, le zonage et le règlement associé, une cohérence architecturale et une bonne intégration paysagère.

Ainsi, le règlement impose pour les constructions (restauration et logements personnels) que toutes les façades d'un même bâtiment présentent un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune.

Par ailleurs, l'OAP intègre via la mutualisation des mesures proposées pour la biodiversité :

- La création d'un **espace tampon de l'ordre de 1.8 ha (marge de recul de 50 mètres)** entre la partie sud du camping et les exploitations agricoles situées à l'ouest. Cette zone de prairie permettra une transition douce entre le camping et les exploitations agricoles ;
- La plantation de **haies boisées périphériques** dans la partie sud du projet, en limite ouest et sud sur environ 350 ml. Une véritable haie stratifiée permettra d'offrir un espace d'absolue tranquillité pour les usagers du camping tout en préservant les vues sur le site d'étude depuis les axes routiers (RD877).

Mesures compensatoires

La mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-sur-Isère ne nécessite pas la mise en œuvre de mesures compensatoires paysagères.

3.6. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000

3.6.1. Contexte

Le réseau Natura 2000 est composé de deux types de sites :

- Des **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, au titre de la Directive «Habitats», désignées pour la conservation des types d'habitats naturels et d'espèces figurant respectivement aux annexes I et II de la Directive « Habitats ». Ce classement se fait sur la base des SIC (Sites d'Importance Communautaire).
- Des **Zones de Protection Spéciale (ZPS)**, au titre de la Directive «Oiseaux» classées pour la conservation des espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux", ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue sur le territoire est régulière.

L'ensemble de ces zones constitue un réseau européen de sites à forte valeur écologique : le **réseau Natura 2000**. Son but est de favoriser le maintien de la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire, tout en considérant les exigences économiques, sociales et culturelles à l'échelon local ou régional.

Le présent document d'incidence Natura 2000 s'inscrit dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châteauneuf-sur-Isère pour le projet d'extension de camping « le soleil fruité » situé dans le quartier des îles. **Le secteur de la mise en compatibilité ne comprend aucun site Natura 2000.**

Deux sites Natura 2000 se situent dans un rayon de 5 km de la zone d'étude, mais néanmoins en déconnexion totale avec cette dernière et ciblant des habitats et espèces distinctes de ceux identifiées au droit du secteur de la mise en compatibilité :

- n°FR8201662 : « **massif de Crussol, soyons, Cornas-Châteaubourg** », situé à environ 3.6 km à l'ouest du secteur de la mise en compatibilité, sur les premiers contreforts des Monts d'Ardèche entre Châteaubourg et Cornas. Les habitats ciblés sont de type pelouse sèche ou rocheux (éboulis, falaises...)
- N°FR8201663 « **affluents rive droite du Rhône** » situé à environ 4.5 km à l'ouest du secteur de la mise en compatibilité, dans les monts d'Ardèche, rive droite de la confluence entre l'Isère et le Rhône. On y trouve majoritairement des formations forestières (forêts de pentes, éboulis ou ravins, chênaies et forêts alluviales) et des pelouses sèches sur sol pauvre.

Seul le site n°FR8201675 : « **sables de l'herbasse et des balmes de l'Isère** », situé à environ 3.9 km au nord-est du secteur de la mise en compatibilité, cible dans son arrêté préfectoral un habitat d'intérêt communautaire également recensé au droit du secteur de la mise en compatibilité : la prairie à Molinie (6410). Bien qu'essentiellement concerné par des milieux de type pelouse sèche, les incidences de la mise en compatibilité sont évaluées et détaillées pour ce site Natura 2000.



Localisation des sites Natura 2000 situés à proximité du secteur de la mise en compatibilité du PLU

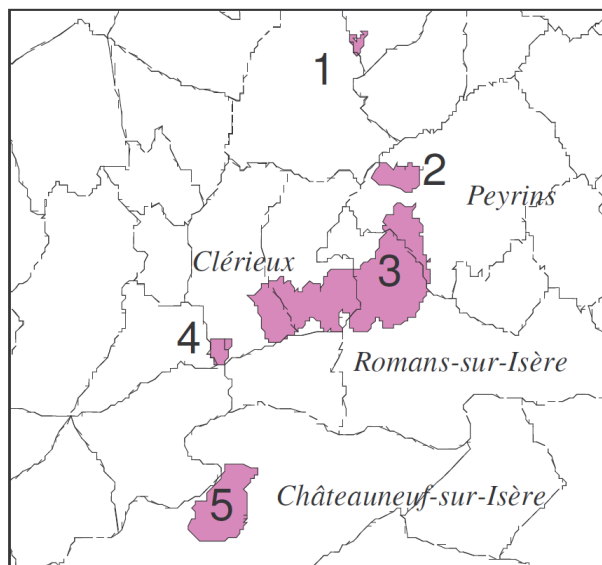
3.6.2. Le site Natura 2000 ZSC « Sables de l'Herbasse et des balmes de l'Isère »

Présentation générale

Le site Natura 2000 "Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère" est situé en Drôme des collines, de part et d'autre de Romans-sur-Isère et de la rivière Isère. Il est situé sur le territoire de 6 communes : Charmes-sur-Herbasse, Châteauneuf-sur-Isère, Clérieux, Peyrins, Romans-sur-Isère, Saint-Bardoux.

Il s'étend sur 1067 hectares et présente des milieux rares (pelouses sèches notamment) et dispersés: microstations, mosaïques d'habitats... à proximité de zones urbanisées et agricoles.

Il compte 7 habitats d'intérêt communautaire, dont 2 prioritaires, et 3 espèces de l'annexe II de la directive Habitats : le lucane cerf-volant, le grand capricorne et le vespertilion à oreilles échancrées.



La désignation du site Natura 2000 en ZPS a été arrêtée le 10 mai 2010. Le DOCOB a été rédigé et validé le CPIE de la Drôme des Collines en décembre 2004. Il permet de :

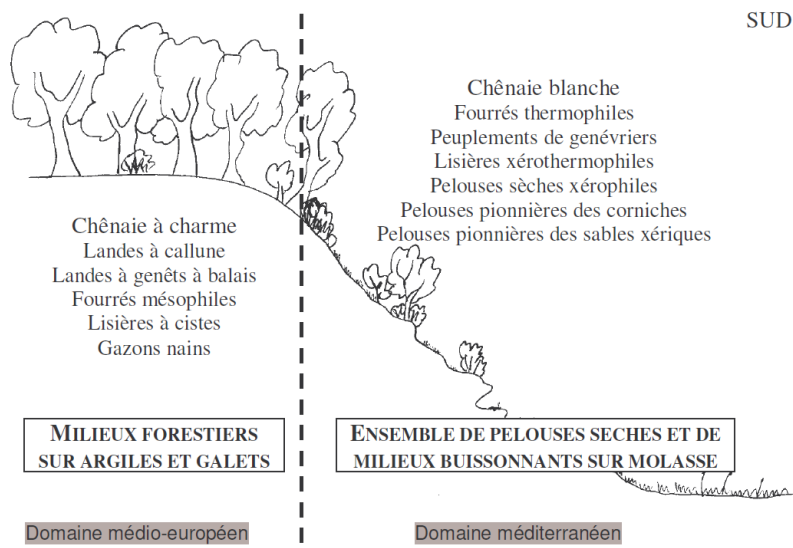
- définir l'état de référence du site et les conditions de conservation des habitats communautaires répertoriés.
- Proposer des objectifs et des moyens de gestion appropriés à la conservation des habitats communautaires sur le site, au travers de mesures contractuelles ou réglementaires.

Les descriptions ci-dessous des habitats naturels, espèces et enjeux de conservation sont issus de ce DOCOB.

Habitats d'intérêt communautaire

Deux grands ensembles peuvent être facilement distingués :

- Des milieux thermophiles et calcaires sur les pentes (pelouses, fourrés, bois)
- Des milieux forestiers plus frais sur le plateau, argileux et caillouteux.



Sept habitats d'intérêt communautaire, dont 2 prioritaires sont décrits dans le DOCOB.

Intitulé	Code N2000	superficie	Etat de conservation
Gazons nains à jonc des crapauds	3130	0.5 ha	Habitats en régression.
Landes à callune	4030	0.6 ha	Moyen à mauvais
Peuplements de genévriers communs	5130	0.6 ha	Bon à mauvais (fermeture par embuissonnement).
Pelouses pionnières des corniches de molasse*	6110	4 ha	Fragile, en régression, menacé par le piétinement et engins motorisés
Pelouses pionnières des sables xériques*	6120	4 ha	Fragile, en régression, risque d colonisation par le ligneux et les espèces invasives
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires	Pelouse xérophile sur molasse	45 ha	Bon état de conservation sur les pentes soumises à une érosion naturelle.
	Pelouse escarpée à séslerie		Bon à moyen, selon l'embroussaillage.
	Lisière xérophile à géranium sanguin		Les ourlets linéaires sont fragiles et très vulnérables
Lisière humide à molinie	6410	0.5 ha	Moyen à mauvais, selon la fermeture du couvert végétal

Espèces d'intérêt communautaire

Faune

Trois espèces de faune sont recensées comme étant inscrites à l'annexe II de la directive habitat :

- Le **lucane cerf-volant** et le **grand capricorne**, deux insectes inféodés au milieu forestier associé respectivement au bois mort et aux chênes remarquables.
- Le **vespertilion à oreilles échancrées** qui affectionne les massifs forestier de feuillus entrecoupés de zones humides et les zones bocagères mais peut aussi se contenter de milieux péri-urbain avec parcs, vergers et jardins. Il chasse au-dessus des rivières et cours d'eau, éléments indispensables à sa survie.

D'autres espèces non communautaires mais néanmoins protégées sont également recensées tels que le grand-duc d'Europe, l'engoulevent d'Europe, la pie-grièche écorcheur ou le psammodrome d'Edwards.

Flore

Le site Natura 2000 « sables de l'herbasse et des balmes de l'Isère » ne cible aucune espèce végétale d'intérêt communautaire.

Cinq espèces protégées ont néanmoins été recensées :

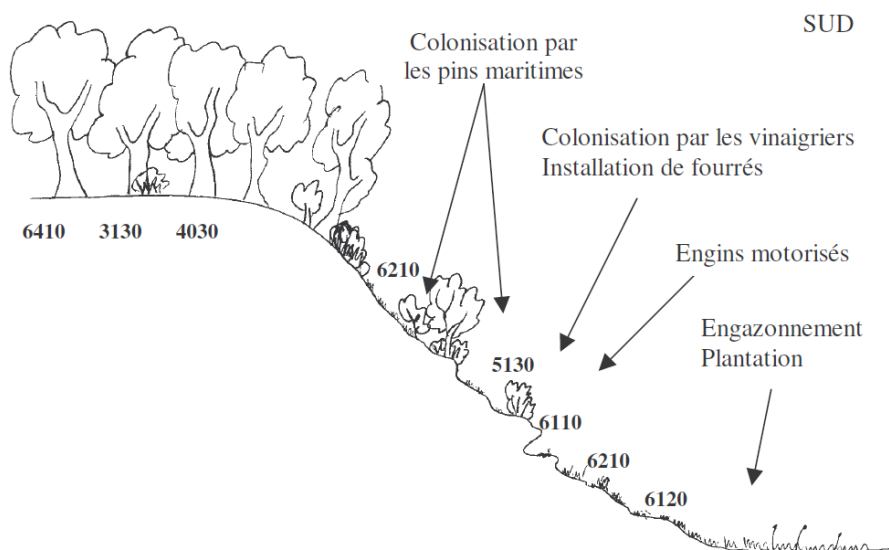
- L'orcanette des sables
- L'orchis odorant
- La bassie à fleurs laineuses
- La scabieuse cendrée
- L'épipactis à petites feuilles

Toutes affectionnent les pelouses sèches ou terrains sableux à l'exception de l'épipactis qui se rencontrera plutôt au sein de boisements clairs et pierreux.

3.6.3. Les objectifs de conservation et de gestion

Les objectifs de conservation ont pour but d'atteindre un bon état écologique du site Natura 2000 à l'aide de mesures de gestion adaptées.

L'état de conservation des habitats communautaires dépend à la fois de l'évolution naturelle de la végétation, et des interventions humaines passées et actuelles sur le site.



Ainsi, les enjeux de conservation vont déterminer des mesures de gestion appropriées pour chaque type d'habitat. Ces dernières sont décrites dans le tableau ci-dessous extrait du DOCOB.

Habitats et espèces	Enjeux de conservation		➔ Mesures de gestion préconisées
	Conditions de maintien	Facteurs de dégradation	
Pelouses pionnières des corniches	Milieux ouverts (ensoleillement)	Installation de fourrés et d'arbres Colonisation d'espèces invasives	Surveillance de la dynamique de la végétation, notamment des espèces invasives – entretien léger Reconquête des milieux ouverts fortement embuisonnés – débroussaillage, coupes sélectives
Pelouses pionnières des sables xériques	Milieux ouverts (ensoleillement) Rôle de l'érosion naturelle et de la présence du lapin de Garenne	Erosion humaine due à la surfréquentation : surpiétinement, glissades, passages de véhicule motorisé	
Pelouses sèches		Dénaturation : fertilisation, engazonnement, plantations	Gestion de la fréquentation sur les sites sensibles et dégradés
Formations à genévrier	Mosaïque de pelouses	Utilisation de produits phytosanitaires	Maintien et renforcement de la population de lapin de Garenne
Lisières	Zones de transition entre pelouses et bois	Fermeture des milieux Utilisation de produits phytosanitaires Destruction	Maintien d'une mosaïque de pelouses Maintien d'une lisière naturelle entre bois et pelouses
Landes à callune	Milieux ouverts imbriqués aux milieux forestiers	Colonisation par des ligneux Fermeture des bois	Maintien de zones ouvertes par des coupes
Prairies à molinie			
Gazons nains à jonc des crapauds	Présence de bois morts, et d'arbres vieux ou sénescents	Gestion forestière excluant la présence de bois morts et de vieux arbres	Maintien de bois morts, et d'arbres vieux ou sénescents
Lucane cerf-volant Grand capricorne			

3.3.3. Description du site objet du projet

Habitats naturels

Le site est occupé majoritairement par des habitats de type « grande culture » : maïsiculture, verger, jachère...

Une haie boisée de chênes et robiniers traverse le secteur de la mise en compatibilité d'est en ouest.

Au sud de cette haie, un habitat de type prairie humide à molinie a été inventorié. Il est en cours de colonisation par le robinier et le frêne. En outre, un bassin d'épandage ainsi qu'une zone de dépôt de déchets verts altèrent en partie cet habitat d'intérêt communautaire (6410). **Ainsi, le périmètre projet concerné par la mise en compatibilité du PLU comprend un habitat visé par la directive européenne et également visé par le site Natura 2000 « sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère »**

3.6.2. Potentiel floristique et faunistique

Le site étant gérée de façon intensive et pauvre en espèces végétales, le potentiel floristique sur la zone reste limité aux espèces communes. Aucune flore d'intérêt communautaire n'a pas ailleurs été inventoriée au droit du site Natura 2000 présenté précédemment.

Le projet et son aire d'influence concernent des espaces de grandes cultures intensives pouvant «potentiellement » constituer une zone de nourrissage pour certaines espèces d'oiseaux inféodés aux milieux ouverts, à grand territoire ou en halte migratoire.

La haie boisée forme un habitat de reproduction pour l'avifaune et permet le transit des mammifères. Ainsi, certaines espèces d'oiseaux, reptiles et petits mammifères en reproduction au sein de la haie peuvent être communautaires.

Le site Natura 2000 «Sables de l'Herbasse et Balmes de l'Isère » cible 2 insectes saproxyliques, or leur habitat n'est pas représenté au droit du site d'étude et 1 chauve-souris qui peut potentiellement transiter via la haie boisée mais ne peut se reproduire ou bien-même chasser au droit du site d'étude.

3.3.4. Incidence de la mise en compatibilité du PLU sur le site Natura 2000

Effets directs

Il faut rappeler que la mise en compatibilité du PLU est liée à une zone qui n'appartient pas à l'enveloppe du site Natura 2000. Les effets directs sont par conséquent inexistant.

En outre, un habitat d'intérêt communautaire est présent au sein du site relatif au projet d'extension de camping, néanmoins, une mesure d'évitement vise à ne pas impacter cet habitat.

La mise en compatibilité du PLU n'impacte pas directement le périmètre Natura 2000 ; il n'est pas de nature à remettre en cause le bon état de conservation des espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000.

Effets indirects

D'une manière générale, des effets indirects sur les sites Natura 2000 peuvent être induits par la construction de nouvelles zones urbaines, de nouvelles infrastructures ou par l'implantation d'éléments qui introduisent soit un risque de pollution des milieux naturels à travers le réseau

hydrographique, soit un effet de coupure entre les espaces vitaux des populations du site Natura 2000, notamment à travers l'atteinte à des corridors biologiques.

Corridors écologiques

Dans le cas présent, le projet de mise en compatibilité n'est pas de nature à affecter des continuités écologiques reliées au site Natura 2000 :

- le corridor écologique identifié au droit du secteur de mise en compatibilité est conservé et conforté ;
- aucun cours d'eau ou linéaire boisé ne sera dégradé.
- les haies sont maintenues et renforcées afin de maintenir les déplacements internes au site
- le site Natura 2000 est éloigné du site projet de près de 4 de km ce qui limite fortement les interconnexions.

Pollutions

Les risques de pollutions des sites Natura 2000 via la pollution éventuelle du réseau hydrographique n'est pas possible puisque le site Natura 2000 «Sables de l'Herbasse et Balmes de l'Isère» se situe en amont de la zone projet. **Les impacts indirects de la mise en compatibilité du PLU sur les espèces ou les habitats des sites Natura 2000 sont nuls.**

3.3.5. CONCLUSION

La mise en compatibilité du PLU ne présente pas d'incidence notable de nature à porter atteinte à la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaires du site Natura 2000 «Sables de l'herbasse et balmes de l'Isère».

SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

Analyse de l'état initial	Sensibilités de l'état initial	Niveau de contrainte pour le PLU	Propositions d'objectifs pour le PLU
Milieu physique			
Ruissellement et gestion des eaux pluviales			
Secteur plat et agricole sans imperméabilisation	Secteur peu sensible aux ruissellements	Intégrer des mesures de gestion pluviales en compatibilité avec les orientations de maîtrise des ruissellements et des inondations portées par les documents cadres : SDAGE et PGRI Rhône Méditerranée.	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols (cheminements perméables...) - Intégrer une gestion pluviale à la source pour les nouveaux aménagements : privilégier l'infiltration
Eaux souterraines et superficielles			
<p>Secteur de MEC hors périmètres de protection des captages AEP</p> <p>Bon état quantitatif de la ressource souterraine.</p> <p>Altération locale de la ressource en lien avec l'activité agricole (pesticide, nitrates).</p>	Sensibilité qualitative de la ressource souterraine	Prévoir des mesures de gestion des eaux pluviales/usées compatibles avec les principes de non dégradation de la qualité des masses d'eau portées par le SDAGE Rhône-Méditerranée	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la recharge de la nappe par infiltration des eaux pluviales et des eaux usées traitées - Intégrer des mesures de gestion incluant un prétraitement des eaux pluviales
Réseau hydrographique local composé de l'Isère. Bon état chimique mais état écologiques mauvais.	Sensibilité qualitative des milieux récepteurs		<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des dispositifs d'assainissement autonomes suffisamment dimensionnés et performants
Alimentation en eau potable			
<p>Bilan besoin-ressource en eau potable équilibré et ressource exploitée ne présentant pas de déficit quantitatif.</p> <p>Réseau de distribution présent à proximité du secteur de MEC</p>	Pas de sensibilité particulière	Préserver l'équilibre Besoin-ressource	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les mesures visant à développer les installations hydro-économiques - Valoriser les eaux pluviales pour l'arrosage des espaces paysagers et végétalisés

Analyse de l'état initial		Sensibilités de l'état initial	Niveau de contrainte pour le PLU	Propositions d'objectifs pour le PLU
Assainissement collectif et non collectif				
Secteur de MEC en assainissement autonome		Conserver une adéquation entre les capacités épuratoires mises en œuvre et les besoins induits par le développement du secteur	Respecter les prescriptions réglementaires de conformité des installations d'assainissement non collectif	- Adapter la capacité des installations de traitement au fur et à mesure de l'accroissement des flux d'eaux usées.
Risques naturels				
Secteur de MEC exempt de risque d'inondation et de mouvement de terrain. Présence d'un aléa faible de retrait-gonflement des argiles et risque sismique modéré.		Pas de sensibilité particulière	Intégrer la réglementation géotechnique et parasismique en vigueur	/
Risques technologiques				
Transport de matières dangereuses	Par la route	Transport de matières dangereuses sur l'A7 et la RN532	Le périmètre d'étude ne se situe pas à proximité de ces axes	/
	Par canalisations	Canalisations d'hydrocarbures et de gaz, zonage ne concernant pas le site d'étude	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par le risque TMD par canalisation.	
Milieu humain				
Acoustique				
Classement sonore des infrastructures de transport		Cat1 : A7, LGV Méditerranée, ligne de train Valence-Lyon Cat 3 : RN 7, RN532	Aucun zonage ne concerne le périmètre du projet	

Analyse de l'état initial	Sensibilités de l'état initial	Niveau de contrainte pour le PLU	Propositions d'objectifs pour le PLU
Qualité de l'air			
Sources de pollutions atmosphériques (ATMO Auvergne Rhône-Alpes)	Prise en compte des objectifs du SRCAE Rhône Alpes. Le secteur présentant le plus de sensibilité est localisé autour de l'A7	Répondre aux orientations des documents supra communautaires (SRCAE). Non cartographiable	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité de l'air de la commune - Concilier développement et limitation de la population aux pollutions liées aux abords de l'A7
Déchets			
Collecte des déchets ménagers, tri sélectif, déchèteries et traitement des déchets : Valence Romans Agglo.	Le camping gère le traitement des déchets et pratique le tri	Diminuer la quantité d'ordures ménagères résiduelles par habitant. Augmenter la valorisation des déchets. Non cartographiable	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de l'adéquation entre la gestion des déchets et les besoins actuels et futurs - Maximiser la valorisation et le recyclage des déchets.
Énergie			
Plusieurs énergies renouvelables utilisables sont identifiées sur le territoire : solaire, éolien		Répondre aux orientations des documents supra communautaires (SRCAE). Non cartographiable	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. - Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

Milieu naturel				
Zonages patrimoniaux				
Protection et concertation	Aucun	/	/	/
Inventaires	1 ZNIEFF type II	Vaste ensembles naturels reconnus pour leur sensibilités environnementale et/ou richesse spécifique.	Nécessité de prise en compte dans les PLU, notamment à travers le maintien d'une fonctionnalité globale	/
Fonctionnalités écologiques				
SRCE/SCoT		Un axe de déplacement de la faune, à remettre en bon état, est identifié au droit du site d'étude. Réservoir de biodiversité au droit des ZNIEFF I et zones humides de l'inventaire départemental. Isère identifié comme cours d'eau d'intérêt écologique pour la trame bleue.	Espaces devant maintenir leur vocation et leur caractère naturel, agricole ou forestier.	
Analyse territoriale		La haie boisée dense et stratifiée associée à une jachère et une prairie humide constituent un secteur préférentiel pour les déplacements faunistiques.	Corridors local affiné à l'échelle du site.	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver la haie boisée et ses habitats périphériques (jachère, prairie humide) sur une largeur suffisante pour permettre le maintien des déplacements faunistiques selon un axe est/ouest. - Planter des haies en périphérie du site afin de canaliser et de conforter les déplacements in situ - Installer des clôtures perméables à la petite faune.

Habitats naturels			
Vergers	Participe à la fonctionnalité globale du site : permettent le déplacement et le nourrissage d'un grand nombre d'espèces	/	- Conserver la haie boisée en tant qu'habitat de reproduction, de nourrissage et de transit pour la faune. - Assurer le maintien d'espaces ouverts permettant notamment le nourrissage et la halte migratoire de nombreux oiseaux.
Maïsiculture			
Jachère			
Haie arborée pluristratifiée de chêne pubescent et robinier	Réservoirs de biodiversité complémentaires et continuum participant au fonctionnement écologique global du territoire.	Conserver une fonctionnalité globale pour la faune et la flore.	
Prébois caducifolié de frênes et robiniers	Habitats de reproduction, de nourrissage et de halte migratoire de faune et de flore.		
Prairie humide à molinie	Habitat d'intérêt communautaire.	Nécessiter de protéger et cartographier les zones humides ou justifier et compenser (SDAGE)	Eviter la zone humide
Flore protégée	Aucune recensée par le PIFH ou lors de notre passage (hors période favorable pour la flore)	/	/
Paysage			
Eléments structurants	- Haie boisée dense et pluristratifiée - Plaine agricole	/	Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue sur les massifs du Vercors et des monts d'Ardèche. Préserver les éléments structurants du paysage tels que la continuité boisée formée par la haie.

4. Mise en compatibilité du SCOT Grand Rovaltain et du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Isère, exposé des motifs

4.1. Intérêt général du projet d'extension du camping « le Soleil Fruité »

Valence Romans Agglo souhaite voire s'implanter des structures d'hébergements adaptées à l'accueil des clientèles itinérantes sur cheminements doux (V.V.V et GR) et voies routières. L'extension du camping le Soleil Fruité est située à la confluence de plusieurs voies d'itinérance d'où le caractère stratégique de son implantation sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère.

En plus de permettre le développement d'un projet d'intérêt général en phase avec les politiques publiques et les besoins exprimés par les clientèles touristiques fréquentant cette zone géographique, la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Grand Rovaltain permettra d'officialiser une réalité de terrain vis-à-vis du déploiement d'une zone touristique en correspondance avec les préconisations du SCOT.

4.2. Une mise en compatibilité du SCOT nécessaire

Le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Rovaltain, approuvé le 25 octobre 2016 et mis en vigueur depuis le 17 février 2017, recouvre 108 communes sur les départements de l'Ardèche et de la Drôme qui regroupe près de 310 000 habitants.

La commune de Châteauneuf-sur-Isère est considérée par le SCoT comme un « pôle périurbain » et doit s'inscrire dans un principe de multifonctionnalité dans un rôle de relais aux pôles urbains (offre de services, de commerce et de logements à conforter, promotion des mobilités durables...).

Le projet d'extension du camping « Le Soleil Fruité » tel qu'il est présenté, n'est pas compatible avec le SCoT.

Lors de la modification n°5 du PLU, les services de l'Etat ont donné un avis défavorable car le développement de l'offre touristique à travers l'ouverture à l'urbanisation de 10.6 ha rentrait en incompatibilité avec le SCoT, le projet étant en dehors d'une aire urbaine secondaire.

La modification n°5 du PLU avait été approuvé sans l'ouverture à l'urbanisation de ce tènement.

4.3. Objet de la mise en compatibilité

Afin de permettre la réalisation de cette extension, la déclaration de projet vise mise à rendre compatible le SCoT en apportant plus de clarté sur la prise en compte de l'hôtellerie de plein air dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), et permettre sa réalisation hors de l'enveloppement urbaine à condition que la stratégie de développement économique et/ou touristique soit respectée.

Ainsi, aucun document graphique du SCoT ne sera modifié compte tenu des précisions apportées au DOO.

Version actuelle du DOO

5.5.2 Développer et améliorer l'hébergement touristique

- Orientation

Les collectivités doivent mettre en œuvre les conditions du développement d'une offre d'hébergement touristique qui assure une gamme complète et complémentaire sur le territoire. Le développement de l'hébergement touristique se traduit par la mise en œuvre dans les documents d'urbanisme de conditions de réhabilitation, restructuration, de diversification et de développement de cette offre.

- Objectifs

La réhabilitation du bâti existant doit être privilégiée dans tous les cas pour le développement de cette offre. Les nouvelles constructions ou aménagements sont autorisés dans les documents d'urbanisme dans la mesure où le parc existant à réhabiliter ne couvre pas les besoins, qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs.

En termes de complémentarité de l'offre, les objectifs principaux par niveau d'armature sont les suivants :

- Au sein des pôles urbains, l'implantation de l'hôtellerie haut de gamme et à forte capacité d'accueil pour les groupes doit être autorisée. La restructuration de sites existants ou leur renforcement y est favorisée et l'implantation des nouveaux projets est autorisée s'ils sont situés en tissu urbain. La localisation des hôtels dans un espace à vocation économique doit être stoppée sauf si cet espace s'inscrit dans une vocation de loisir ou s'il répond aux besoins liés à la vocation du site d'activités économiques ;
- dans les communes de l'espace périurbain, les documents d'urbanisme locaux favorisent l'implantation d'une hôtellerie de moyenne et haut de gamme en priorité dans les enveloppes urbaines ou dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants ;
- dans les bourgs-centres et les villages ruraux, les documents d'urbanisme doivent favoriser le développement de l'hébergement touristique de type gîtes ruraux, chambres d'hôtes en s'appuyant notamment sur le patrimoine bâti existant.

Les documents d'urbanisme locaux des communes accompagnent également les différentes formes d'hébergement de plein-air (campings) pour permettre leur évolution.

Version modifiée – Rajout des modifications en surlignées en bleu

5.5.2 Développer et améliorer l'hébergement touristique

- Orientation

Les collectivités doivent mettre en œuvre les conditions du développement d'une offre d'hébergement touristique qui assure une gamme complète et complémentaire sur le territoire. Le développement de l'hébergement touristique se traduit par la mise en œuvre dans les documents d'urbanisme de conditions de réhabilitation, restructuration, de diversification et de développement de cette offre.

- Objectifs

La réhabilitation du bâti existant doit être privilégiée dans tous les cas pour le développement de cette offre. Les nouvelles constructions ou aménagements sont autorisés dans les documents d'urbanisme dans la mesure où le parc existant à réhabiliter ne couvre pas les besoins, qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs.

En termes de complémentarité de l'offre, les objectifs principaux par niveau d'armature sont les suivants :

- au sein des pôles urbains, l'implantation de l'hôtellerie haut de gamme et à forte capacité d'accueil pour les groupes doit être autorisée. La restructuration de sites existants ou leur renforcement y est favorisée et l'implantation des nouveaux projets est autorisée s'ils sont situés en tissu urbain. La localisation des hôtels dans un espace à vocation économique doit être stoppée sauf si cet espace s'inscrit dans une vocation de loisir ou s'il répond aux besoins liés à la vocation du site d'activités économiques ;
- dans les communes de l'espace périurbain, les documents d'urbanisme locaux favorisent l'implantation d'une hôtellerie de moyenne et haut de gamme en priorité dans les enveloppes urbaines ou dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants ; L'espace périurbain doit également permettre de répondre au besoin de développement et de diversification de l'offre d'hôtellerie de plein air. Les projets ont toute leur place à proximité des grands axes routiers et des points d'échanges autoroutiers, sous réserve de s'inscrire dans la stratégie de développement économique et/ou touristique de l'EPCI ;
- dans les bourgs-centres et les villages ruraux, les documents d'urbanisme doivent favoriser le développement de l'hébergement touristique de type gîtes ruraux, chambres d'hôtes en s'appuyant notamment sur le patrimoine bâti existant.

Les documents d'urbanisme locaux des communes accompagnent également les différentes formes d'hébergement de plein-air (campings) pour permettre leur évolution, y compris hors des enveloppes urbaines sous réserve de justifications circonstanciées en particulier au regard de l'impact sur l'environnement.

5. Une mise en compatibilité du PLU nécessaire

5.1. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châteauneuf-sur-Isère a été approuvé par délibération du conseil Municipal du 16 décembre 2011 et modifié par cinq fois :

- Modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2012
- Modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 13 juillet 2016
- Modification n°3 approuvée par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2016
- Modification n°4 approuvée par délibération du conseil municipal du 10 juillet 2017
- Modification n°5 approuvée par délibération du conseil municipal du 1^{er} février 2019

Le zonage actuel du PLU en AUI sur le périmètre du projet ne permet pas à l'heure actuelle l'extension du camping, car l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Il est donc nécessaire de mettre le PLU en compatibilité avec le projet d'extension du porteur de projet comme décrit dans le présent dossier de déclaration de projet.

Extrait du PLU actuel :

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend :

- Le secteur AUc à vocation dominante d'activités économiques, et de services d'intérêt collectif
- Le secteur AUE à vocation dominante d'activités économiques, d'artisanat et de services
- Le secteur AUH à vocation dominante d'habitat,
- **Le secteur AUL à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs**
- Le secteur AUM à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques.

(...)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

(...)

Par ailleurs, la desserte de la parcelle concernée sera assurée depuis le Nord par le chemin des Communaux en élargissant un chemin d'exploitation existant. En outre, un emplacement sera réservé au bénéfice de la commune pour permettre l'élargissement de la voie d'accès à ce site.

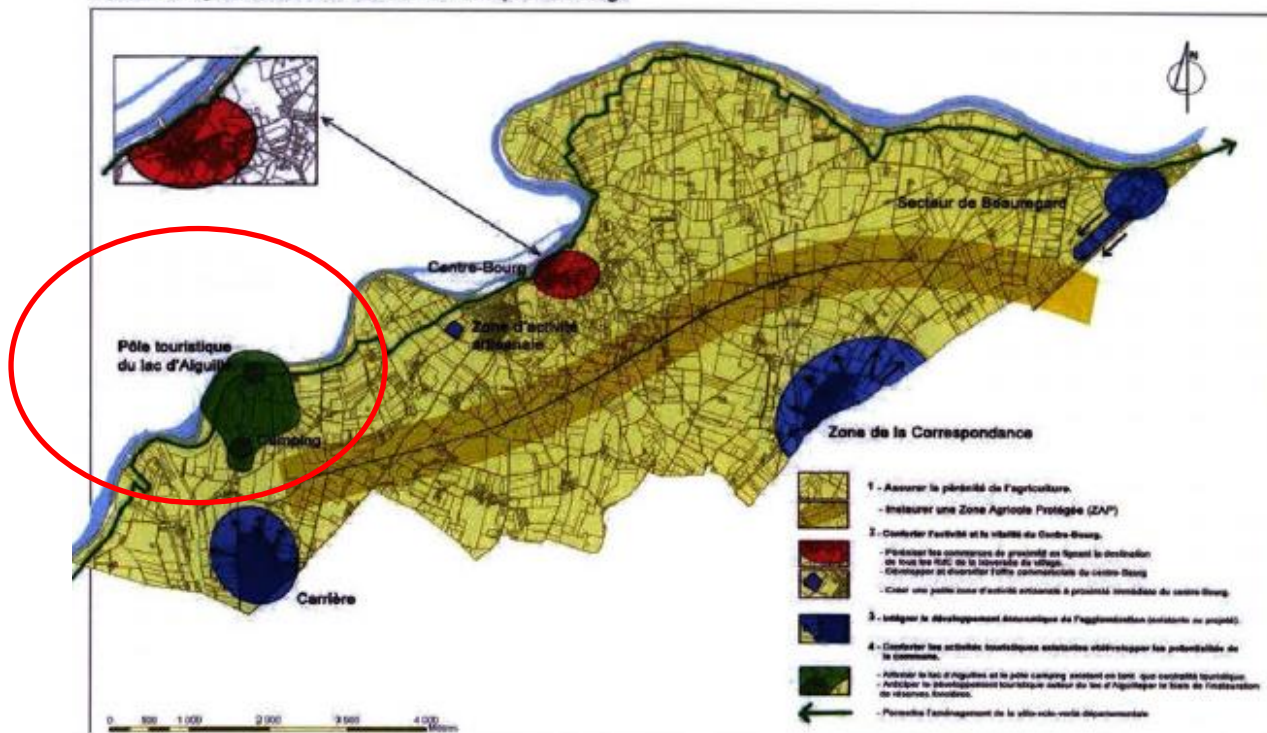
→ Le développement du tourisme comme enjeux du PADD de la commune de Châteauneuf-sur-Isère

Le PADD de la commune fait apparaître dans « L'ORIENTATION GENERALE N°4 : ECONOMIE » en page 10 ses objectifs de développement touristique :

Conforter les activités touristiques existantes et développer les potentialités de la commune

- Affirmer le Lac d'Aiguille en tant que centralité touristique ; anticiper le développement touristique modéré autour de ce secteur (zone d'urbanisation future d'environ 25 Ha)
- Intégrer et faciliter l'aménagement de la vélo voie verte départementale comme outil de développement touristique et de protection / valorisation des berges de l'Isère y compris dans le centre bourg.

Orientation générale n° 4 Asseoir le dynamisme et la vitalité économique du Village



Cet enjeu est traduit dans la carte du PADD en page 11 intitulée « Asseoir le dynamisme et la vitalité économique du village » où apparaît le pôle touristique du lac d'Aiguille qui englobe également le camping le Soleil Fruité avec comme légende :

- Affirmer le lac d'Aiguilles et le pôle camping existant en tant que centralité touristique
- Anticiper le développement touristique autour du lac d'Aiguilles par le biais de l'instauration de réserves foncières

Ce secteur est traversé par la véloroute voie verte départementale qui le traverse.

Ainsi, le PADD n'a pas besoin de modification car il est référence d'ores et déjà la volonté de conforter ce secteur par une nouvelle offre touristique.

➔ Modification du PLU : ouverture à l'urbanisation

ZONAGE :

Le périmètre du projet présenté ci-avant est à l'heure actuelle en zone AUI et UI du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Isère donc seules 5 parcelles sur les 7 sont concernées par la mise en compatibilité du PLU.

Le classement en zone AUL, freine l'émergence de tout projet de par son statut de zone « inconstructible » en l'état. Par ailleurs, la desserte de la parcelle concernée sera assurée depuis le Nord par le chemin des Communaux en élargissant un chemin d'exploitation existant.

Afin de permettre, comme le prévoit le PADD, le développement de la capacité d'accueil touristique et des activités de loisirs, il est donc proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUL, entre le site d'Aiguille et le camping actuel. En outre, un emplacement sera réservé au bénéfice de la commune pour permettre l'élargissement de la voie d'accès à ce site.

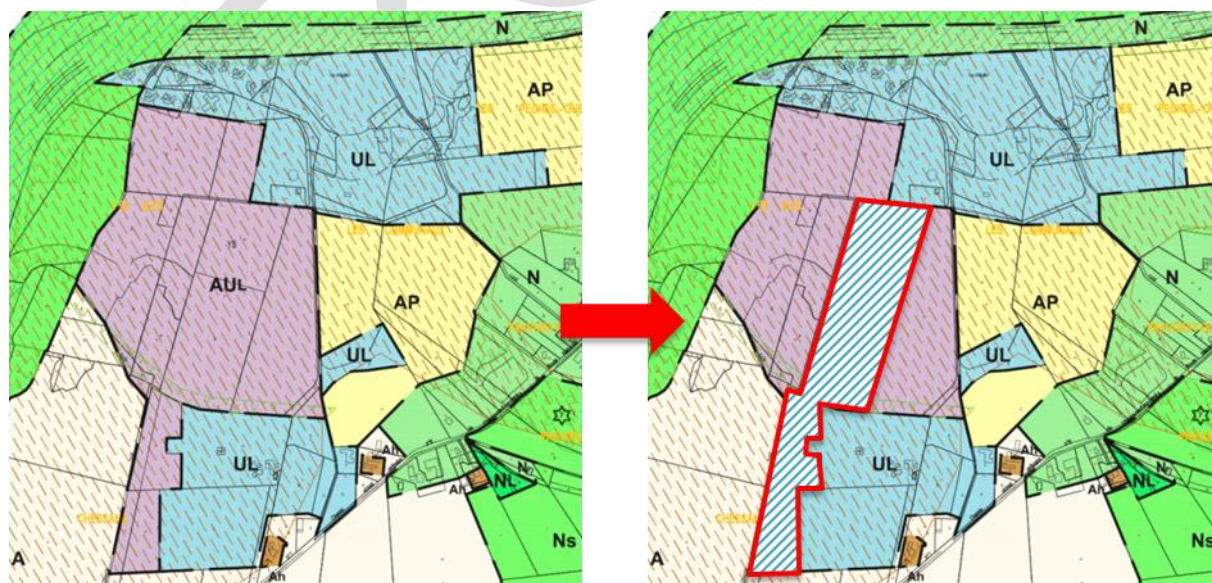


Schéma des parcelles concernées par l'évolution règlementaire du PLU.

L'évolution règlementaire du PLU concerne 5 parcelles classées en zone AUL soit un total de 10.6 hectares.

- PARCELLES	SUPERFICIE (m ²)
YR 131	4 550
YR 155	11 218
YS 25	72 805
YR 158	17 743

Les deux autres parcelles au sud du tènement sont déjà zonées en UL et seront conservées comme tel.

SERVITUDES DU PLU- ELEMENTS A PROTEGER

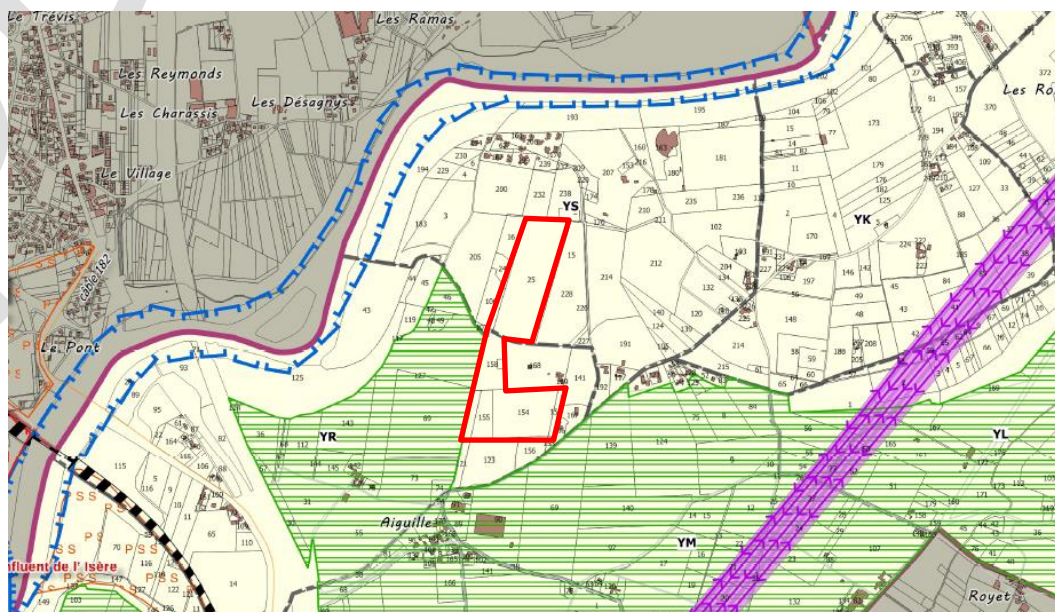
➔ La Zone Agricole Protégée

Le périmètre du projet n'est pas concerné par une servitude mais il est bordé par une zone agricole protégée (ZAP) à l'ouest du tènement du projet.

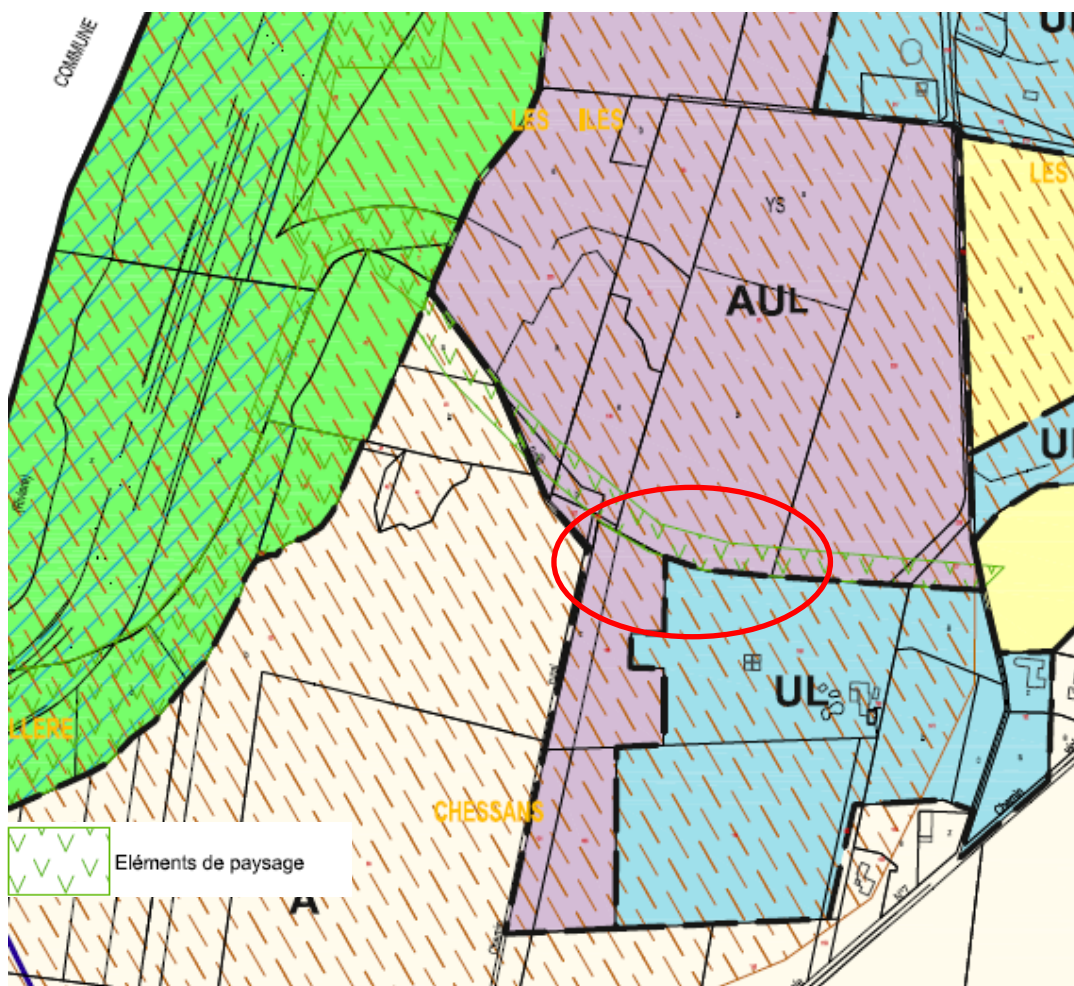
Pour limiter les impacts des activités d'hébergement touristique sur l'exploitation agricole des terres voisines et éviter les risques de conflits d'usage, dans la zone **UL** les espaces et constructions consacrés à l'hébergement proprement dit, devront respecter un recul minimum de 50 m par rapport aux cultures exploitées par des tiers.

Une marge de recul inconstructible de 50 mètres sera implantée en limite ouest du tènement sud.

Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique de Châteauneuf-sur-Isère



→ Le corridor écologique à conserver



Un corridor écologique d'intérêt faible est localisé quartier des Iles et concerne la zone AUL, dont une partie doit être ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente déclaration de projet. Dans le PLU actuel ce corridor écologique qui, au droit de la zone AUL, consiste en un talus boisé est protégé par le biais de titre de l'article L.123-1-7 (élément de paysage à protéger) : cette protection n'est pas remise en cause dans le projet d'extension du camping.

5.2. Objet de la mise en compatibilité

L'objet de la mise en compatibilité du PLU consiste à ouvrir à l'urbanisation cinq parcelles en zone AUL en zone UL.

Ci-après le règlement actuel de la zone UL accompagné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement graphique sera également modifié en changeant le zonage de la parcelle de AUI en UI avec la création d'un ER pour l'élargissement et la création de l'entrée sur la partie nord du projet par le chemin des Communaux.

PROJET

5.2.1 Règlement écrit actuel non modifié

ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique

Cette zone comprend **le secteur ULs** réservé à des équipements collectifs, à des installations de sport et de loisirs.

La zone UL est touchée par le secteur à risque **naturels d'inondation de l'Isère « I »**. Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels **d'inondation de l'Isère (I)**, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UL est également touchée par le secteur à risques technologiques de type rupture de barrage.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type rupture de barrage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 -1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur ULs de Brignon est impacté les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune. Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type « DTG » et « DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UL comprend des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone UL, y compris dans le secteur ULs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante,
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les aires de dépôts ou de stockage,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celle autorisées à l'article UL2,

- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

- Dans le secteur ULs :

- Les constructions à usage de commerces ou de services
- Les constructions à usage hôtelier ou de restaurant,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UL, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans la zone.
- Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans le secteur ULs :

- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées exclusivement aux activités de détente, de sport, de loisirs pratiquées dans ce secteur, ou s'il s'agit de bâtiments publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des

personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à

permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la zone UL en dehors du secteur ULs, la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois :

- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises

des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.*

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale autorisée est portée à 15 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total à l'alignement des voies publiques,
- 2 mètres au total le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôture :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié. La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Notamment, le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation touristique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- une place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...
- une place pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, ou de services liées au tourisme ou aux loisirs.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. Dans le cas d'abattage pour des raisons sanitaires, les arbres existants seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions ou des aménagements réalisés pour l'accueil et l'hébergement touristique, seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour une place de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

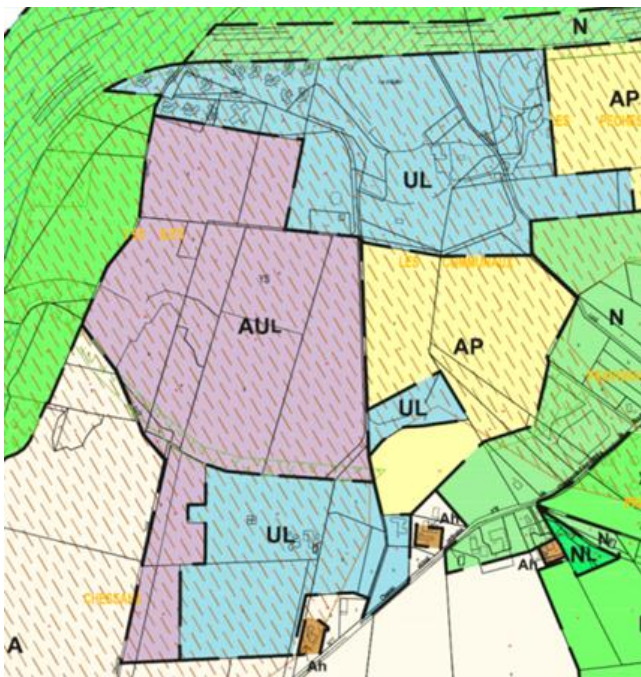
La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

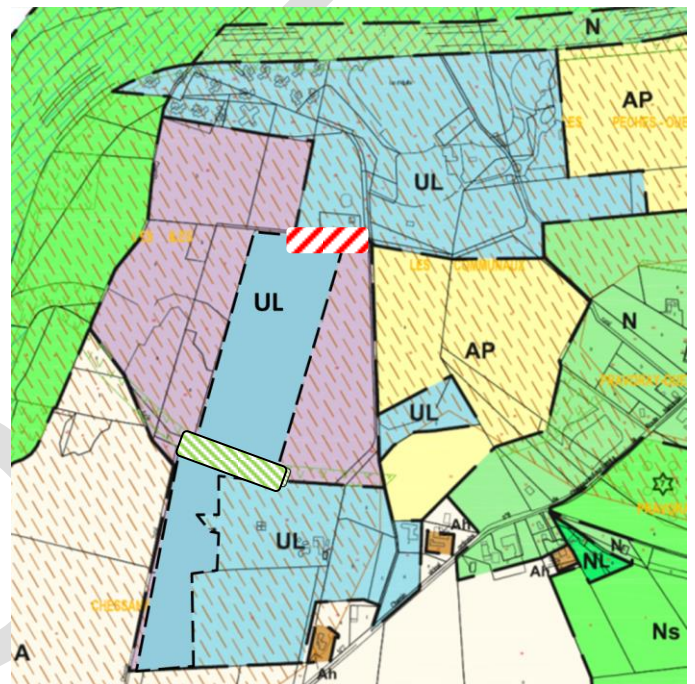
ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé


PLAN DE ZONAGE ACTUEL



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



LEGENDE :

 Retranscription du pictogramme de l' « espace paysager » déjà présent.

 Zone UL

 ER : Elargissement de la voie

5.2.2 Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le code de l'urbanisme définit l'objet et la portée des OAP :

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

OAP sur le secteur « camping le soleil fruité »

Contexte

L'OAP concerne le secteur concerné par l'extension du camping soit près de 15 hectares.

Ce secteur se présente sous forme d'une vaste plaine bordant le secteur des Iles composé du lac d'Aiguille, du Palais des Congrès, du Golf. Aucun habitat ne borde ce périmètre hors celui dédiée à l'hébergement touristique.

De par cette situation géographique au cœur d'un espace à dominante rural et agricole et afin de préserver la biodiversité du secteur, l'urbanisation devra respecter plusieurs éléments qui sont définis dans les principes d'aménagement et de programmation.

Principes d'aménagement et de programmation

Des objectifs d'aménagement ont été définis pour ce secteur qui seront à respecter dans le cadre de son urbanisation. Ces objectifs sont repris dans le plan de l'OAP qui est annexé.

→ Conserver le talus et maintien du corridor écologique

Un talus, déjà repéré au PLU comme espace paysager, constitue un corridor écologique à maintenir et à renforcer.

La haie boisée déjà présente devra être conservée et un espace boisé devra être créé pour conforter le corridor.

Cet espace central de grande largeur permettra de garantir l'intégration de l'urbanisation dans le paysage et la création d'un espace « tampon » sur les limites séparatives entre le tènement construit et l'espace naturel.

Le site participe à la perméabilité globale du corridor écologique régional identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et repris dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain.

Afin de répondre aux objectifs du corridor écologique, deux mesures seront à respecter :

Passage de 50 mètres à l'intérieur du site :

L'urbanisation sera réalisée à travers deux îlots distincts (repérés par les chiffres 1 et 2 sur le plan de l'OAP), afin de conserver un passage ouvert central (sans clôture, mur) de 50 mètres minimum pour le déplacement des espèces.

Chacun de ses tènements auront un accès qui lui sera propre et aucune porosité véhicules/piétons ne sera autorisée.

- Conserver la porosité du site pour la faune avec des clôtures adaptées

Les secteurs 1 et 2 pourront être clôturés indépendamment sans que les clôtures soient jointives avec le sol, en maintenant un espace de 15 cm minimum. L'objectif étant de garantir le passage pour la petite faune. Des grandes mailles pourront également être utilisés de l'ordre de 25x30 centimètres.

- Conserver et préserver la faune

De manière générale, tous les dispositifs visant à conserver et attirer la biodiversité sur site (nichoirs...) sont vivement conseillés afin d'intégrer l'urbanisation à son environnement et réduire au maximum les impacts sur la faune et la flore.

- Limiter les impacts avec la ZAP

Le tènement sud (n°2) jouxte sur sa limite ouest une Zone Agricole Protégée. Afin de réduire les nuisances que pourraient amener l'extension de l'urbanisation, une marge de recul de 50 mètres minimum devra être conservée avec une absence d'urbanisation et de modification du secteur.

Cette zone tampon devra être constituée en limite de ZAP par une prairie permanente extensive et ensuite par des plantations de haie arborée, pluristratifiée en limite d'urbanisation.

- Préservation de la zone humide

Une zone humide est référencée sur le plan de l'OAP, elle devra être évitée sans être modifiée.

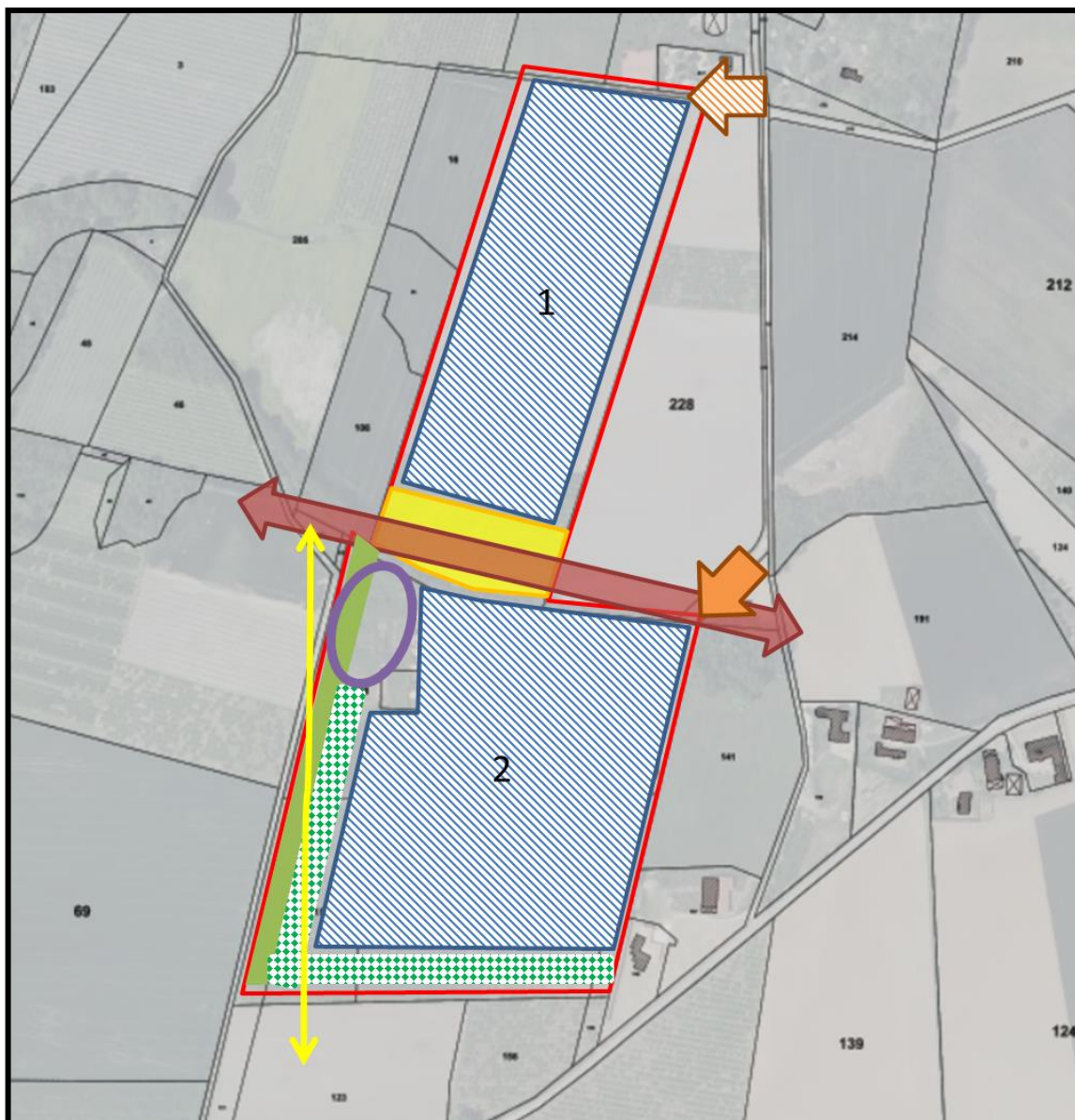
- Traiter les limites avec la zone agricole au sud

Afin de permettre d'intégrer les aménagements futurs et réduire les impacts sur la zone agricole, un recul de 25 mètres constitué de haies arborées et pluristratifiées devra être réalisé.











- Stationnement drainant obligatoire

Les stationnements (ainsi que ceux réservés à la clientèle hors camping) devront être réalisés en matériaux drainants afin de limiter l'impact de l'urbanisation et afin également de gérer les eaux pluviales.

PLAN de l'OAP



LEGENDE :

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre de l'urbanisation
-  Renforcement du corridor
-  Marge de recul de 50m
-  Corridor écologique et conservation haie boisée
-  Linéaire à créer pour la faune
-  Zone humide à conserver
-  Haie arborée pluristratifiée
-  Accès à créer
-  Accès existant

CONCLUSION

Valence Romans Agglo souhaite voire s'implanter des structures d'hébergements adaptées à l'accueil des clientèles itinérantes sur cheminements doux (V.V. et GR) et voies routières. L'extension du camping le Soleil Fruité est située à la confluence de plusieurs voies d'itinérance d'itinérance douces/alternatives (véloroutes voies vertes, GR® et gare TGV) et routières (A7, N7, A49/N532); d'où le caractère stratégique de son implantation sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère, seule commune de l'Agglo à offrir cette opportunité.

En plus de permettre le développement d'un projet d'intérêt général en phase avec les politiques publiques et les besoins exprimés par les clientèles touristiques fréquentant cette zone géographique, la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Grand Rovaltain permettra d'officialiser une réalité de terrain vis-à-vis du déploiement d'une zone touristique en correspondance avec les préconisations du SCOT.

Cette future extension est pleinement cohérente avec les enjeux auxquels la collectivité s'est engagée de répondre en termes d'accueil d'hébergements touristiques en correspondance avec les politiques publiques lancées autour de l'itinérance touristique et les attentes des publics captifs. De plus ce projet permettra de capter les flux d'itinérants empruntant les voies à proximité du site, ce qui ne manquera pas de générer des gains économiques pour le territoire en favorisant l'emploi local et la notoriété des structures d'accueil auprès des clientèles touristiques itinérantes.

ANNEXES

PROJET

ANNEXE 1 : REFUS 2017/2018

REFUS PASSAGE EMPLACEMENTS 2017		
DATES	Passage sur place	Téléphone
Jeudi 25 Mai	10	1
Vendredi 26 Mai	10	1
Samedi 27 Mai	19	5
Mercredi 31 Mai	2	0
Vendredi 02 Juin	2	0
Samedi 03 Juin	18	2
Dimanche 04 Juin	18	2
Lundi 05 Juin	5	0
Vendredi 9 Juin	3	2
Samedi 10 Juin	15	7
Mercredi 14 Juin	5	1
Jeudi 15 Juin	6	0
Vendredi 16 Juin	10	0
Samedi 17 Juin	20	5
Dimanche 18 Juin	10	0
Vendredi 23 Juin	5	1
Samedi 24 Juin	5	5
Lundi 26 Juin	5	0
Dimanche 02 Juillet	7	3
Jeudi 06 Juillet	4	0
Vendredi 14 Juillet	7	6
Samedi 15 Juillet	10	10
Dimanche 16 Juillet	9	7
Lundi 17 Juillet	5	8
Mardi 18 Juillet	5	10
Mercredi 19 Juillet	7	4
Jeudi 20 Juillet	5	10
Vendredi 21 Juillet	5	5
Samedi 22 juillet	25	29
Dimanche 23 Juillet	18	28
Lundi 24 Juillet	13	22
Mardi 25 Juillet	10	22
Mercredi 26 Juillet	6	13
Jeudi 27 Juillet	3	12

Vendredi 28 Juillet	6	17
Samedi 29 Juillet	5	7
Dimanche 30 Juillet	9	29
Lundi 31 Juillet	6	27
Mardi 1 Août	5	10
Mercredi 2 Août	6	16
Jeudi 3 Août	4	7
Vendredi 4 Août	8	15
Samedi 5 Août	5	23
Dimanche 6 Août	18	17
Lundi 7 Août	5	29
Mardi 8 Août	11	9
Mercredi 9 Août	7	14
Jeudi 10 Août	6	17
Vendredi 11 Août	21	22
Samedi 12 Août	7	11
Dimanche 13 Août	16	22
Lundi 14 Août	5	11
Mardi 15 Août	5	8
Mercredi 16 Août	6	6
Jeudi 17 Août	5	16
Vendredi 18 Août	12	13
Samedi 19 Août	7	4
Dimanche 20 Août	5	7
Lundi 21 Août	7	2
Mercredi 23 Août	10	5
Vendredi 25 Août	11	6
Samedi 26 Août	10	8
Dimanche 27 Août	18	3
Lundi 28 Août	11	3
Mardi 29 Août	15	1
Mercredi 30 Août	4	0
Jeudi 31 Août	5	1
Vendredi 1er Septembre	5	2
Samedi 2 Septembre	10	8
Dimanche 3 Septembre	5	0
Lundi 4 septembre	5	0
Mardi 5 septembre	11	0
Mercredi 6 Septembre	19	4
Jeudi 7 Septembre	26	6
Vendredi 8 Septembre	20	2
Samedi 9 Septembre	13	2

TOTAL	702	631
TOTAL CUMULÉ	1333	

REFUS PASSAGE EMPLACEMENTS 2018		
DATES	Passage sur place	Téléphone
Vendredi 8 Juin	7	1
Samedi 9 Juin	7	0
Dimanche 10 Juin	18	2
Lundi 11 Juin	3	0
Vendredi 15 Juin	21	3
Samedi 16 Juin	15	5
Dimanche 17 Juin	20	2
Lundi 18 Juin	16	0
Mardi 19 Juin	12	2
Mercredi 20 Juin	3	1
Jeudi 21 Juin	13	0
Vendredi 22 Juin	15	3
Samedi 23 Juin	24	10
Dimanche 24 Juin	5	0
Lundi 25 Juin	5	1
Mardi 26 Juin	5	1
Samedi 30 Juin	10	2
Samedi 7 Juillet	28	13
Vendredi 13 Juillet	8	5
Samedi 14 Juillet	23	10
Dimanche 15 Juillet	22	11
Lundi 16 Juillet	12	5
Mardi 17 Juillet	10	18
Mercredi 18 Juillet	10	5
Jeudi 19 Juillet	8	6
Vendredi 20 Juillet	18	13
Samedi 21 Juillet	23	33
Dimanche 22 Juillet	15	20
Lundi 23 Juillet	12	15
Mardi 24 Juillet	15	5
Mercredi 25 Juillet	10	4
Jeudi 26 Juillet	2	7
Vendredi 27 Juillet	8	14
Samedi 28 Juillet	6	15
Dimanche 29 Juillet	11	21

Lundi 30 Juillet	5	6
Mardi 31 Juillet	6	9
Mercredi 01 aout	3	12
Jeudi 02 aout	10	10
Vendredi 03 Août	3	13
Samedi 04 Août	10	17
Dimanche 05 Août	3	24
Lundi 6 Août	9	18
Mardi 7 Août	3	14
Mercredi 8 Août	7	7
Jeudi 9 Août	4	7
Vendredi 10 Août	9	9
Samedi 11 Août	7	10
Dimanche 12 Août	4	8
Lundi 13 Août	2	13
Mardi 14 Août	5	6
Mercredi 15 Août	5	11
Jeudi 16 Août	5	6
Vendredi 17 Août	4	2
Samedi 18 Août	6	12
Samedi 25 Août	7	0
Dimanche 26 Août	3	0
Lundi 27 Août	5	4
Mercredi 29 Août	6	1
Vendredi 31 Août	2	2
Samedi 1er Septembre	4	0
samedi 08 septembre	5	0
TOTAL	582	474
TOTAL CUMULÉ	1056	

ANNEXE 2 : ACCORD DE FINANCEMENT

 **CREDIT AGRICOLE
SUD RHONE ALPES**

**POLE TOURISME
VALENCE
290 RUE FAVENTINES
26950 VALENCE**

Attestation

Je soussigné, PHILIPPE REYNIER, représentant le CREDIT AGRICOLE SUD RHONE ALPES
Certifie que Mme BADOIS Muriel gérante de la SARL CAMPING LE SOLEIL FRUITE (488917659) et de la SCI
MOOREA (488917659) demeurant à 26300 Châteauneuf sur Isère.

A obtenu un **accord de principe** pour les demandes de financements ci-dessous qui ont comme objet l'achat et
l'aménagement d'un terrain de 6.65 ha jouxtant le camping actuel.

1. **SARL CAMPING FRUITE :**
Travaux d'aménagement : MT de 50.000 € sur 60 mois avec ADE (assurances des emprunteurs) 100 %
Garantie : nantissement fonds de commerce SSP
2. **SCI MOOREA :**
 - 2.1 Achat terrain : MT de 250.000 € sur 180 mois dont 24 mois différé en capital avec ADE 100 %
Garanties : PPD sur terrain en 1er rang pari passu et hypothèque 1er rang pari passu sur le surplus
 - 2.2 Aménagement terrain : MT de 600.000 € sur 180 mois dont 12 mois différé en capital avec ADE 100 %
Garanties : hypothèque 2ème rang pari passu sur la totalité du camping existant et hypothèque 2ème rang
sur la nouvelle parcelle
 - 2.3 Financement TVA : CT TVA 120.000 € sur 24 mois dont 23 mois de différé en capital
Garantie : cession de créance Daily notifiée

Réserve : l'accord (avec modification) n'est valable que jusqu'au 30/06/2020, et sera à re-étudier et renouveler
avec les bilans du 31/12/2019 puis du 31/12/2020.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à VALENCE, le 09 octobre 2019

Philippe REYNIER
DCS Tourisme


Philippe REYNIER
Directeur de Clients Spécialisés
Tourisme