

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT «D.A.H.»
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU MARDI 18 SEPTEMBRE 2012

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration s'est réuni ce jour à 17 heures, salle du Conseil de l'Office, sous la Présidence de Monsieur VINCENT Jean-Luc, Président.

Etaient présents : MMES. ALLIRAND, VEYRET, KIZIRIAN, LAFFONT,
 MM. BOUCHARDEAU, BONNET, BOUCHET, BAKHTAR, MARAN, CHAUMONTET,
 COLETTE, GOUGEON, LUXEREAU, MAHL, MARGUEREZ, VALETTE, VINCENT

Avaient donné pouvoir : M FALLOT à M BONNET
 MME FAURE à M VINCENT
 M LIMONTA à M BOUCHET
 M RINALDI à MME VEYRET
 M CATELINOIS à M MAHL

Etait absente : MME MARTIN

Assistaient également à la séance M VILLARD, Directeur Général de D.A.H., M GIRARD, Trésorier Principal, M PEYROUSE, Représentant du Comité d'Entreprise de Drôme Aménagement Habitat et les représentants du Conseil Général de la Drôme et de la Direction Départementale des Territoires étaient excusés.

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT
Direction Aménagement et Renouvellement Urbain

**OBJET : LANCEMENT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTÉ A L'INITIATIVE DE DAH –
 QUARTIER MORAYE – BEAUMONT LES VALENCE**

Pièces jointes : Document de présentation des objectifs et programme associé du projet de ZAC

La commune de Beaumont les Valence met en œuvre une politique de développement de son territoire pour les dix années prochaines, affichant une volonté de maîtrise de celui-ci promouvant la qualité urbaine, le respect écologique et la mixité sociale. La municipalité a demandé à Drôme Aménagement Habitat d'être son partenaire dans ce développement sur sa compétence de constructeur, mais également celle d'aménageur.

Ainsi, dans le cadre de la révision en cours du plan local d'urbanisme de la commune de Beaumont les Valence, le projet d'aménagement et de développement durable met l'accent sur trois orientations fortes :

- trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération, en préservant paysages et espaces naturels, et agricoles,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat,
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, le maintien d'un cadre de vie de qualité, la réduction des nuisances et risques naturels.

Dans ces orientations, la municipalité a retenu le développement du quartier MORAYE, au nord de la commune pour contribuer à ce développement dans le cadre exclusif de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Différentes études préalables ont été conduites liées à une approche environnementale de l'urbanisme sur le secteur qui sont traduites dans le PLU par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à la zone.

Ainsi, à ce stade, le projet envisage la construction d'environ 300 logements en programmation mixte (accession et location) sur une dizaine d'années, associée à des commerces et services. Ce nouveau quartier prendra en compte une qualification des voies de déplacement, la végétalisation du site renforcée et les principes de construction économe et durable (énergie, eau).

Ce programme d'intention est provisoire et pourra évoluer au cours de la phase de mise au point du dossier de création

Dès lors, DAH a proposé à la ville de Beaumont les Valence, dans le cadre de sa compétence d'aménageur de prendre l'initiative de la création d'une ZAC sur le quartier MORAYE, et ce, sur le fondement des articles L300-2, L300-4, L311-1 et suivants, R311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il convient que le Conseil d'Administration délibère pour se prononcer sur le lancement de cette opération d'aménagement et sur les modalités de concertation obligatoire.

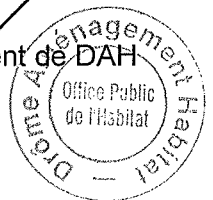
Ceci exposé,

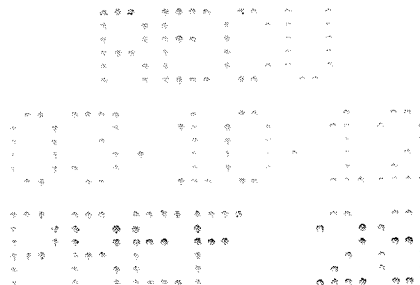
le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré et avoir pris connaissance du document de présentation des objectifs, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- 1- décide d'engager l'opération d'aménagement des terrains classés NA actuellement au Plan d'occupation des sols en vigueur valant plan local d'urbanisme, et future zone AUB du PLU, du quartier MORAYE, d'une superficie de 8,5 ha, situés au nord de la commune, entre la RD236, la RD538a et la rue de MORAYE, et de poursuivre les études engagées conformément aux orientations d'aménagement décidées par la commune de Beaumont les Valence en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- 2- décide, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, d'engager la concertation sur le principe de l'urbanisation de ce secteur sous forme de ZAC ainsi que sur le parti d'aménagement à retenir, et fixe ainsi qu'il suit les modalités de la concertation :
 - avis de publicité sur le lancement de la concertation relative au projet ZAC, dans le bulletin municipal de la commune de Beaumont les Valence et dans le journal local « Dauphiné Libéré »
 - insertion sur le site Internet de Drôme Aménagement Habitat d'un chapitre dédié au projet de ZAC
 - exposition d'une durée totale ne pouvant être inférieure à un mois sur les études, actions ou opérations envisageables, un registre étant tenu à la disposition de toute personne, toutes associations ou tout service s'estimant concerné pour émettre ses avis et appréciations, et ce au siège de DAH et en Mairie de Beaumont les Valence.
 - Organisation d'une réunion publique au minimum,
- 3- décide de procéder aux consultations pour désigner des prestataires chargés d'effectuer les études complémentaires relatives à cette opération : mise au point du projet urbain et établissement du dossier de création de ZAC, établissement de l'étude d'impact préalable, du dossier loi sur l'eau, de l'étude géologique préliminaire,
- 4- dit que la présente délibération satisfera aux obligations en matière d'affichage au siège de Drôme Aménagement Habitat pendant un mois, ainsi qu'une mention dans un journal régional diffusé dans le département,
- 5- dit qu'elle sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et sa transmission à Monsieur le Préfet de la Drôme.

Jean-Luc VINCENT,

Président de DAH





ZAC du quartier Moraye, Beaumont-les-Valence

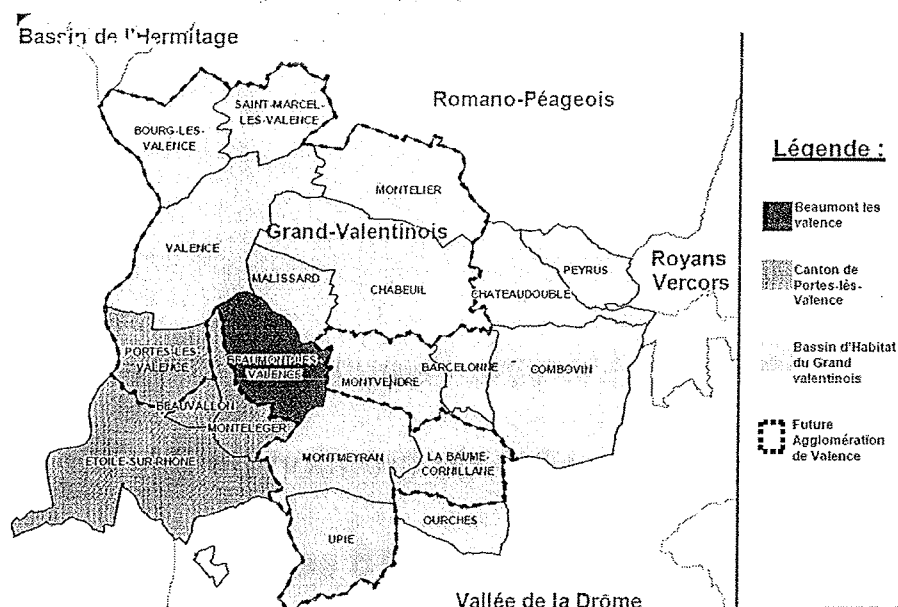
Dossier d'intention de création de ZAC

(Conseil d'administration du 18 septembre 2012)

Présentation des objectifs et programme associé au projet de ZAC

1. SITUATION DE LA ZONE CONCERNEE	2
A) UNE SITUATION AU CŒUR D'UNE AGGLOMERATION EN EXPENSION	2
B) DES ENJEUX IMPORTANTS A BEAUMONT-LES-VALENCE	2
C) LE QUARTIER DE LA MORAYE, UN SECTEUR D'ENTREE DE VILLE	2
D) UN SECTEUR D'APPUI POUR LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	3
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	3
3. ELEMENTS DE PROGRAMME	4

1. Situation de la zone concernée



a) Une situation au cœur d'une agglomération en expansion

Le quartier de la Moraye est situé au Nord de la commune de Beaumont-lès-Valence. Cette commune est au cœur de l'agglomération Valentinoise, dans le canton de Portes-lès-Valence à 9 km au sud-est de Valence. Beaumont-lès-Valence compte actuellement 3755 habitants. Elle présente des qualités d'attraction résidentielle et se structure autour d'un tissu d'activités, de commerces, de services et de production agricole.

La commune de Beaumont s'inscrit dans une démarche de développement de son territoire pour les dix prochaines années. Cette démarche se place au sein de l'évolution programmée de l'agglomération valentinoise qui fait l'objet à ce titre de la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat. Ainsi, il est envisagé dans ce document en cours d'élaboration, de construire 250 logements sociaux par an sur ce territoire. D'autre part, la commune de Beaumont veut s'inscrire dans le respect des quotas de la loi SRU pour les communes de plus de 3500 habitants, et doit dès lors envisager la réalisation sur son territoire de logements sociaux en plus grand nombre que les années passées.

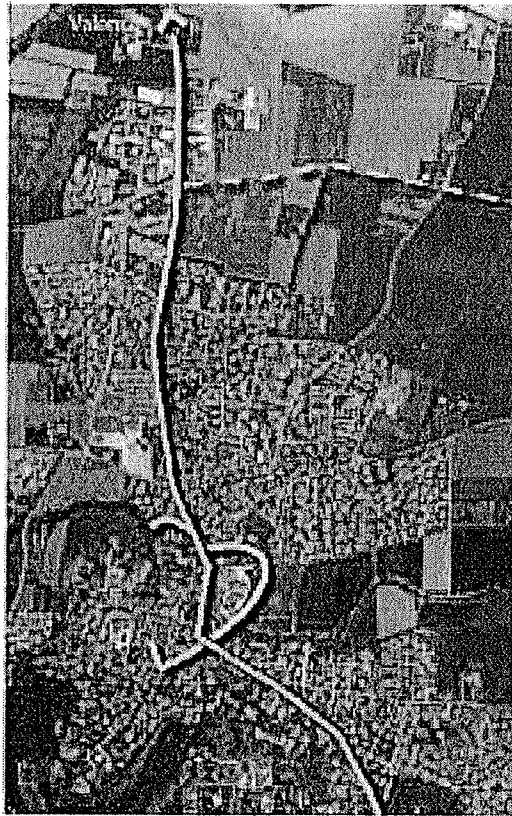
b) Des enjeux importants à Beaumont-lès-Valence

Les perspectives d'aménagement foncier mettent en évidence plusieurs éléments qui posent les bases d'une réflexion sur l'évolution du parc de logements de la commune. On observe notamment une érosion massive de la population des jeunes ménages et une poursuite de diminution des effectifs des classes primaires. La commune se caractérise par un solde migratoire négatif, et une offre locative à loyer conventionné représentant 8% des résidences principales, soit moins que le canton de Portes-lès-Valence, le bassin valentinois et la moyenne drômoise (respectivement 15,8%, 16,3% et 14,1%), avec une programmation très faible de logements sociaux ces dernières années. La construction sous forme quasi unique de villas individuelles est récurrente, avec un prix d'acquisition de terrain assez élevé.

c) Le quartier de la Moraye, un secteur d'entrée de ville

Le territoire communal est traversé par la D538a (voie départementale de 1ère catégorie et itinéraire d'intérêt structurant qui relie Valence à la D538, itinéraire bis de la vallée du

Rhône). Principale voie d'accès à l'échelle de l'agglomération, elle traverse le centre urbain de Beaumont et supporte un trafic important. L'entrée de ville par le nord offre aujourd'hui un paysage banal entre zone d'activité, espaces agricoles, résiduels et lotissement de villas individuels. C'est le secteur du quartier de la Moraye, au nord de la commune, qui se greffe à cet axe principal et sur lequel doivent se projeter les réponses urbaines, architecturales qui vont apporter une vraie qualification de cette entrée de la commune.



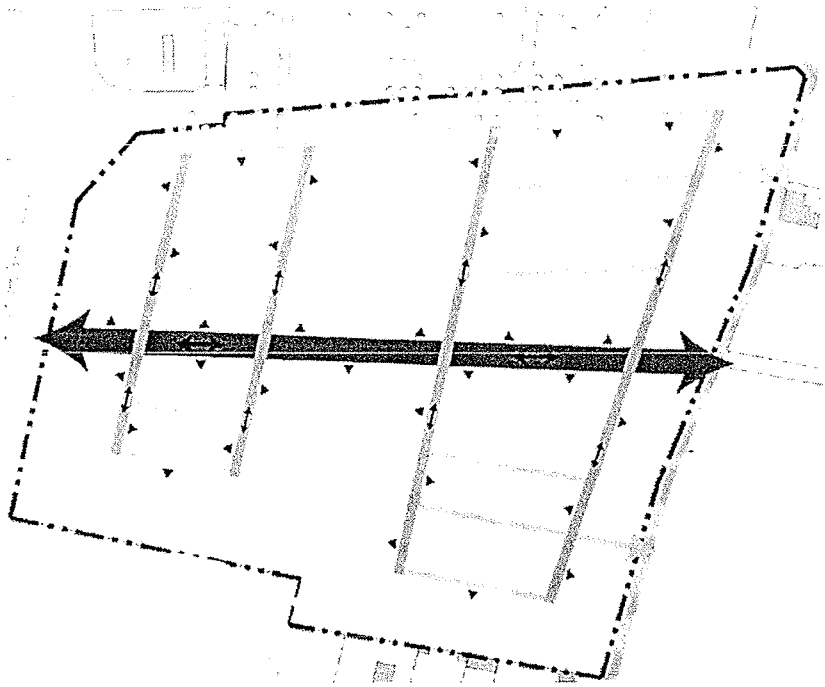
- Projet de ZAC de la Moraye
- Coeur de village
- Axe principal et passage de la ligne n°25
- Projet de déviation de la RD 538 a

d) Un secteur d'appui pour le développement communal

Cette future zone de développement, le quartier Moraye, rentre en cohérence avec les besoins et les perspectives d'évolution démographique de Beaumont-lès-Valence. Son implantation répond à un enjeu de densification de la commune et la valorisation de son potentiel foncier. L'objectif de la ville est d'aménager un nouveau quartier d'habitat, de façon à accueillir une population nouvelle, dans une zone à vocation mixte, accueillant des logements en accession, autant que locatifs à loyers libres/locatifs sociaux. Une maîtrise publique du projet d'urbanisation a été demandée, et Drôme Aménagement Habitat est sollicité pour accompagner le projet de la commune en tant qu'établissement public à l'initiative de la création de la ZAC.

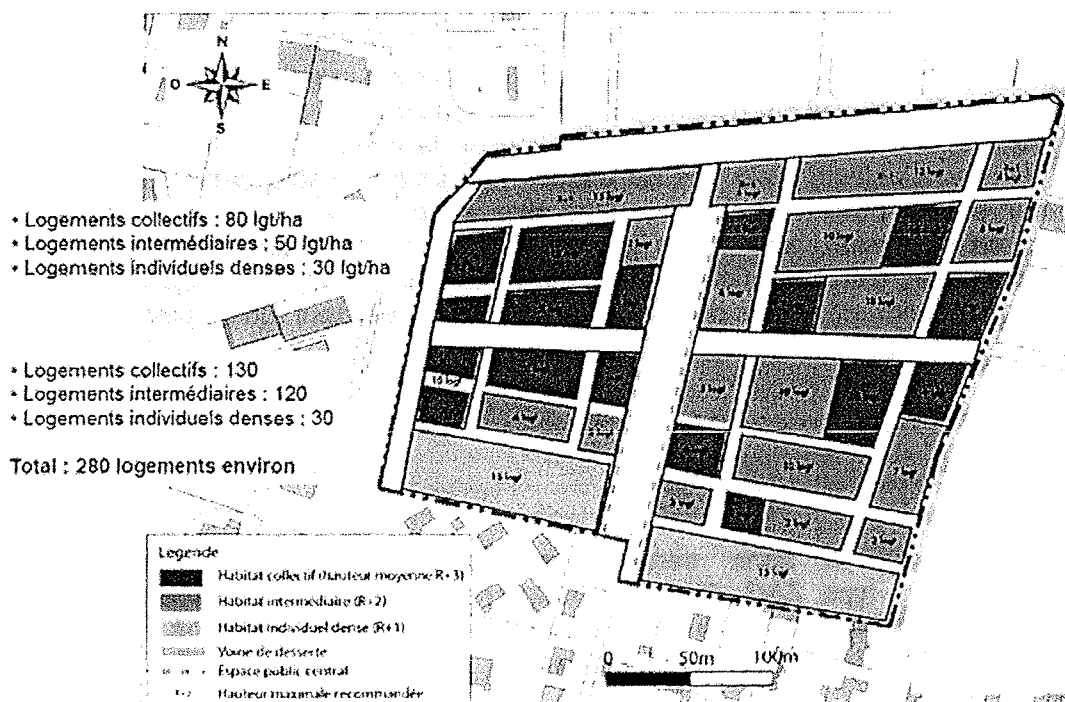
2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de la zone sera réalisé sous forme d'une opération publique d'aménagement de type ZAC. Elle vise notamment à générer un urbanisme durable et équilibré. Les premières études, effectuées dans une logique d'approche environnementale de l'urbanisme, ont orienté l'aménagement autour d'une notion de projet urbain, qui intègre des objectifs suivants :



- Développement d'un fort potentiel de mixité des formes urbaines et des productions architecturales.
- Qualité de mise en œuvre des espaces verts dans une logique de production d'un véritable espace public en apportant des liaisons piétonnes approfondies (maillage à l'intérieur du quartier, développement de liens approfondis avec le centre-bourg),
- La mise en place de services, dans une logique de proximité avec les locaux d'habitat

3. Eléments de programme



La zone concernée se situe dans une zone de 8,5 hectares de terrains.

Le programme prévisionnel des constructions est le suivant :

- 280 à 300 logements (soit environ 27 000 m² de surface de plancher)
- locaux d'activités tertiaires :