



DEPARTEMENT DU RHONE

Châtillon d'Azergues

PLAN LOCAL D'URBANISME



1 - RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	7 Novembre 2011 23 Juillet 2013 19 Mars 2014
Modification simplifiée n° 1 :	

1 - CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de Châtillon d'Azergues a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 19 Mars 2014.

Elle souhaite aujourd'hui accompagner la réalisation **d'une maison de santé** sur son territoire, permettant d'accueillir plusieurs professionnels de santé : Médecin, Kinésithérapeute, Pharmacien, Psychologue, Ostéopathe, Sage-femme, Infirmier, Orthophoniste, Dentiste, ...

Ce projet correspond à la volonté de **fixer et renforcer les services à la personne** en centre bourg.

La nécessité de trouver un site central, mais aussi la faible disponibilité foncière, imposent à la collectivité de se rabattre sur une parcelle classée **en zone Ub du PLU**.

Plusieurs sites ont été étudiés et l'étude de faisabilité relative au projet révèle une modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme en vigueur :

Il s'agit de la règle de hauteur maximale, actuellement fixée à **12 m**, à porter à **14,30 m**.

Cette opération présente un **caractère d'intérêt général** et les modifications envisagées:

- ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risque de nuisance,

Cette évolution suppose **une modification simplifiée** du PLU, conformément aux modalités définies par les articles L.153-45 du code de l'urbanisme et suivants.

2-1 Le champs de la modification.

Pour rappel, il s'agit d'une zone urbaine centrale qui correspond aux secteurs d'extension du bourg historique situés le long de la route de la vallée et de l'Alix. Elle a un caractère multifonctionnel et autorise notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs sous certaines conditions de surface.

Cette zone est notamment concernée par des **risques d'inondations forts et moyens**, identifiés au document graphique du règlement. Elle est soumise à des prescriptions définies au P.P.R.N.I. de l'Azergues en cours de révision.

Le futur projet de maison de santé devra s'y référer, quelque soit le site final choisi.

Dans cette zone, les hauteurs sont limitées à **12 mètres soit 2 niveaux indépendants**, mais le projet développe une hauteur de l'ordre de **14,30 m au faîtage**.

Cette hauteur supérieure est nécessaire, car l'équipement collectif est plus large sur une partie de la construction, ce qui augmente la hauteur du faîtage, mais aussi pour permettre la réalisation de faux plafonds, ce qui augmente la hauteur de chaque étage.

Il convient d'adapter en conséquence la hauteur autorisée pour ce genre de bâtiment à usage collectif, tout en limitant toujours la hauteur à RDC +2.

2-2 La modification de l'article Ub 10 : Hauteur maximum des constructions, avant la modification **et complément**:

- Dans la bande des 15 mètres, la hauteur* des constructions est limitée à **12 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée.
La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à **10 mètres**.
- Dans la bande comprise entre 15 mètres et 30 mètres, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**, soit 1 niveau indépendant sur rez-de-chaussée.
- Au-delà de la bande des 30 mètres :
La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à **4 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).
- à l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- **Pour les constructions à usage collectif, la hauteur peut être portée à 14,30 m maximum, avec 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée.**
La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à 10 mètres.

3 - 1 Le bilan des surfaces

Il n'y a pas de modification des surfaces du zonage

3 - 2 Bilan environnemental

Il n'y a aucun impact significatif sur l'environnement

Au regard d'un milieu naturel

La zone Ub n'est pas concernée par :

- une réserve naturelle nationale,
- un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.
- Une zone humide
- .../...

Au regard de la faune et la Flore

Nous sommes en zone urbaine. Aucune espèce protégée n'est recensée.

Enfin, le seul document modifié est joint au présent dossier:

- 3 : Règlement de la Ub