

Département de la Drôme

Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET

MODIFICATION N°5 DU PLU

1 – Notice explicative



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juil.-19
5.19.113

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AU DES BUISSONNIERS	5
3	INTÉGRATION EN ZONE UI1 ET EXTENSION LIMITÉE DE LA ZONE AUA11 PAR OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE ZONE AU	9
4	EXTENSION LIMITÉE D'UNE ZONE UI PAR OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE ZONE AU À PIZANÇON	13
5	ADAPTER LA LIMITE ENTRE UNE ZONE AUA ET UNE ZONE UD	15
6	AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT	18
7	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	25
8	LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	28

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le **20 novembre 2012**. Ce PLU a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- des modifications : 16/06/2014 (procédure simplifiée), 20/06/2014, 04/06/2015 (2 procédures) et 26/09/2018.
- des mises en compatibilité : 06/02/2014, 23/01/2018, 08/08/2018 et 29/04/2019.

En outre, sont en cours :

- la procédure de révision du PLU, prescrite par délibération du 12/02/2013,
- une procédure de mise en compatibilité avec le projet d'extension du pôle stockage énergie.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une **5ème procédure de modification de ce PLU**, qui a pour objectifs :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Buissonniers pour l'accueil de logements,
- L'intégration en zone Ui1 et l'extension très réduite de la zone AUai1 de Pizançon par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU voisine,
- L'extension réduite de la zone Ui de Pizançon par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU voisine,
- L'ajustement du règlement graphique pour adapter la limite entre une zone AUa et une zone UD quartier Les Tissons,
- L'ajustement de quelques points du règlement écrit, notamment concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones Uc et Ud, la hauteur maximale en zones Ud et AUa, ainsi que pour supprimer la limitation de la taille des annexes dans les zones urbaines et à urbaniser et rectifier une incohérence dans les obligations de stationnement en zone AUa.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance).

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU relève de la procédure de modification.

2

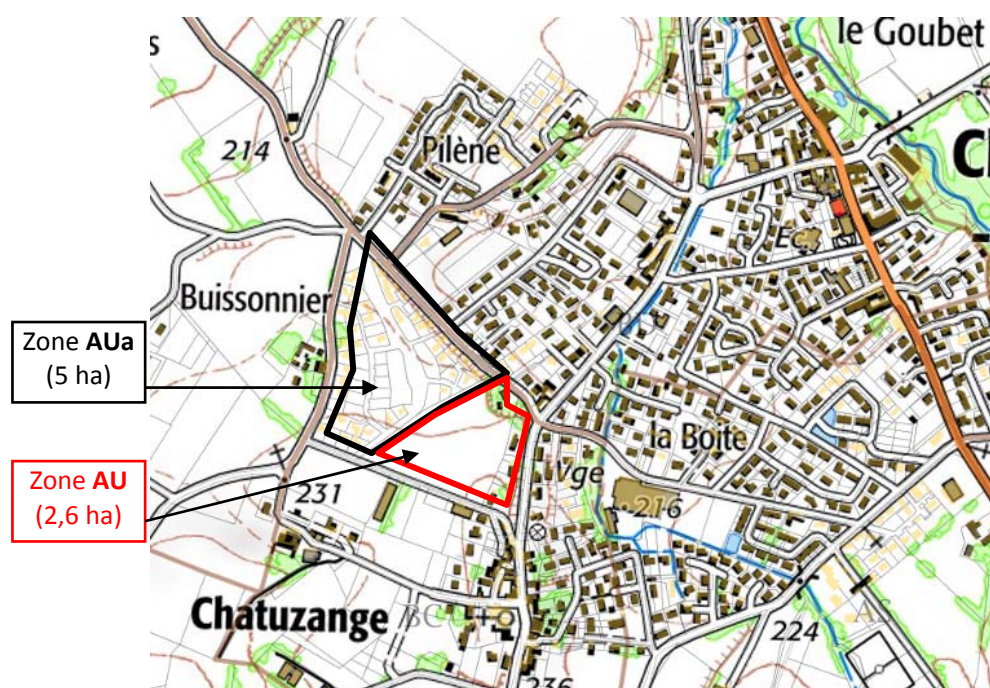
OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AU DES BUISSONNIERS

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Un secteur à urbaniser en deux phases.

La zone AU des Buissonniers (2,6 ha) fait partie d'un secteur de 7,6 ha au total, inséré entre quatre voies communales à l'Ouest du village de Chatuzange-le-Goubet. Il s'agit d'une zone à urbaniser inconstructible en l'état actuel, qui nécessite une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

L'ensemble du secteur était classé en zone AUa (constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble) lors de l'approbation du PLU en 2012 et a été scindé en une zone AUa et une zone AU lors de la modification n°3 du PLU approuvée le 04/06/2015. L'objectif du classement en zone AU de l'extrémité sud-est du secteur était de permettre un phasage de l'urbanisation.



La première phase d'urbanisation arrive à son terme

Aujourd'hui, l'urbanisation de la zone AUa est pratiquement terminée.

Un schéma d'aménagement d'ensemble avait été étudié pour les 7,6 ha du secteur dès l'origine, l'opération d'aménagement de la zone AUa intègre donc tous les réseaux nécessaires en bordure de la zone AU pour desservir cette dernière :

- les voies internes de la zone AUa seront prolongées ;
- les réseaux d'eaux potables, d'assainissement sont en attente au droit de la zone ;
- les ouvrages de gestions des eaux pluviales, et notamment la noue centrale, seront prolongés.

La mise en œuvre opérationnelle de cette zone AU est donc préparée.

La mise en œuvre de la deuxième phase contribuera à répondre aux besoins en logements

La commune souhaite donc aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation cette zone AU, qui dispose de tous les réseaux en périphérie, pour mettre en œuvre la 2^{ème} phase d'urbanisation du secteur.

Cette ouverture à l'urbanisation est en outre motivée par le fait que les capacités d'urbanisation encore inexploitées du PLU ne permettent pas de répondre à court terme aux obligations communales de production de logements.

En effet, dans le cadre des obligations SRU, le plan triennal 2020-2022 impose à la commune la réalisation de 135 logements locatifs sociaux sur 3 ans. Ce qui suppose de construire un nombre plus important de logements au total, la production ne pouvant pas être uniquement consacrée à des logements locatifs sociaux.

Or, sur les 3 ans à venir, seul un projet significatif est en cours d'étude sur un tènement d'environ 2 ha à Pizançon qui devrait permettre l'implantation d'une cinquantaine de logements et qui devrait être pouvoir être mis en œuvre à partir de début 2020.

Les autres zones AUa ou tènements significatifs des zones urbaines encore disponibles font l'objet de rétention foncière et aucun projet n'est pressenti dans les 3 ans, ni même au-delà.

Il convient donc de prévoir des secteurs opérationnels pour réaliser ces logements sans attendre l'entrée en vigueur de la révision du PLU.

Le projet d'urbanisation de la zone AU des Buissonniers s'inscrit dans cette perspective.

Il respectera les objectifs de densification et de diversification des formes urbaines préconisées par le SCOT du Grand Rovaltain et le PLH de Valence Romans Agglo et contribuera aux objectifs du plan triennal avec :

- une densité de 26 logements par hectare, soit 70 logements environ.
- parmi ces logements, au minimum 30 % de logements locatifs sociaux sont également prévus.

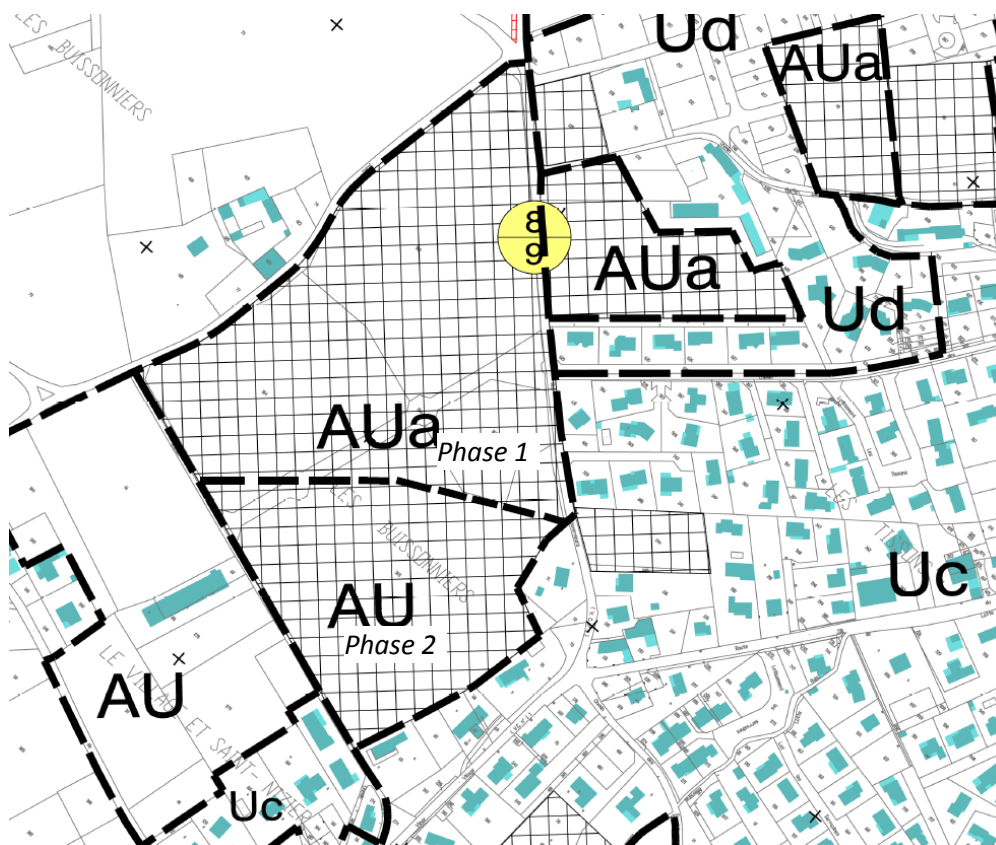
2.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

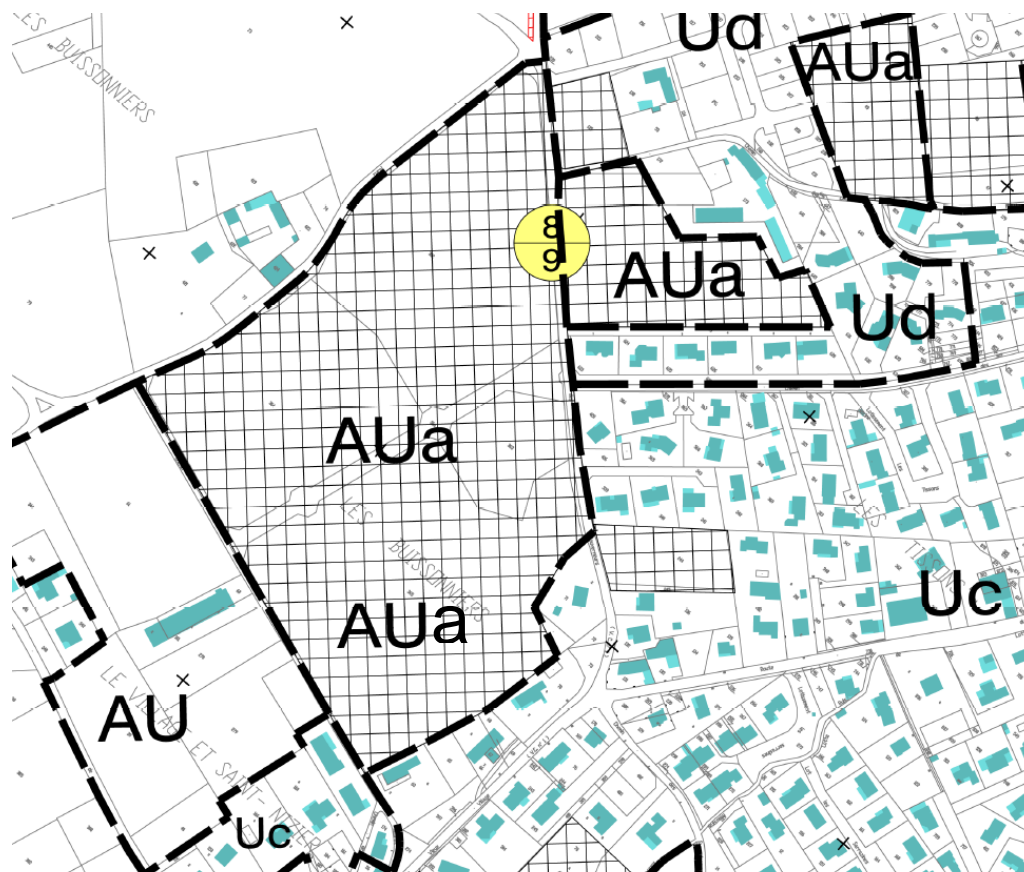
- > Modifier le plan de zonage pour classer la zone AU des Buissonniers en zone AUa ;
- > Compléter les orientations d'aménagement pour définir les principes d'aménagement et les logements attendus dans cette zone AUa ;

Modification du plan de zonage :

PLU actuel :



PLU
modifié :



Complément apporté aux Orientations d'aménagement :

Zone AUa Buissonniers – Phase 2

Cette zone a vocation d'accueillir de l'habitat dans la continuité de l'aménagement de la phase 1 de la zone.

Les principes à prendre en compte sont les suivants :

- desserte motorisée organisée à partir des voies internes de l'opération réalisée dans la phase 1 ;
- desserte piétons organisée à partir des cheminements doux existants dans l'opération réalisée dans la phase 1.
- végétalisation en cohérence avec la végétalisation de l'opération réalisée dans la phase 1

Logements attendus : 70 logements minimum comprenant au moins 30 % de logements locatifs sociaux. +

3

INTÉGRATION EN ZONE UI1 ET EXTENSION LIMITÉE DE LA ZONE AUai1 PAR OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE ZONE AU

3.1 Contexte, objectifs et motivations

Le secteur AUai1 de Pizançon

Le secteur AUai1 au lieu-dit « La Plaine des Seigneurs » est une zone à urbaniser réservée aux activités économiques. Cette zone est aujourd'hui entièrement occupée, puisqu'une opération d'aménagement a permis l'implantation de bâtiments à usage commercial ou de services, dont une jardinerie au sud.

Le projet d'extension de la Jardinerie

Cette entreprise de jardinerie a besoin de plus d'espace pour exposer les gros végétaux. La seule extension possible serait une extension en continuité de ses installations, côté Sud, aux dépens d'une zone AU.

Une extension de 15 m de largeur au droit de la jardinerie (soit 55 m de longueur environ) serait ainsi nécessaire.



Ce sont donc environ 825 m² qui devraient être ouverts à l'urbanisation pour permettre ce projet.

Le classement du secteur AUai1 en secteur Ui1.

Par ailleurs, l'urbanisation du secteur AUai1 étant entièrement terminée, il est proposé de l'intégrer en zone Ui, en créant un secteur Ui1, afin de conserver un règlement similaire à celui du secteur AUai1 d'une part, et adapté à l'urbanisation existante d'autre part.

3.2 Modification du PLU

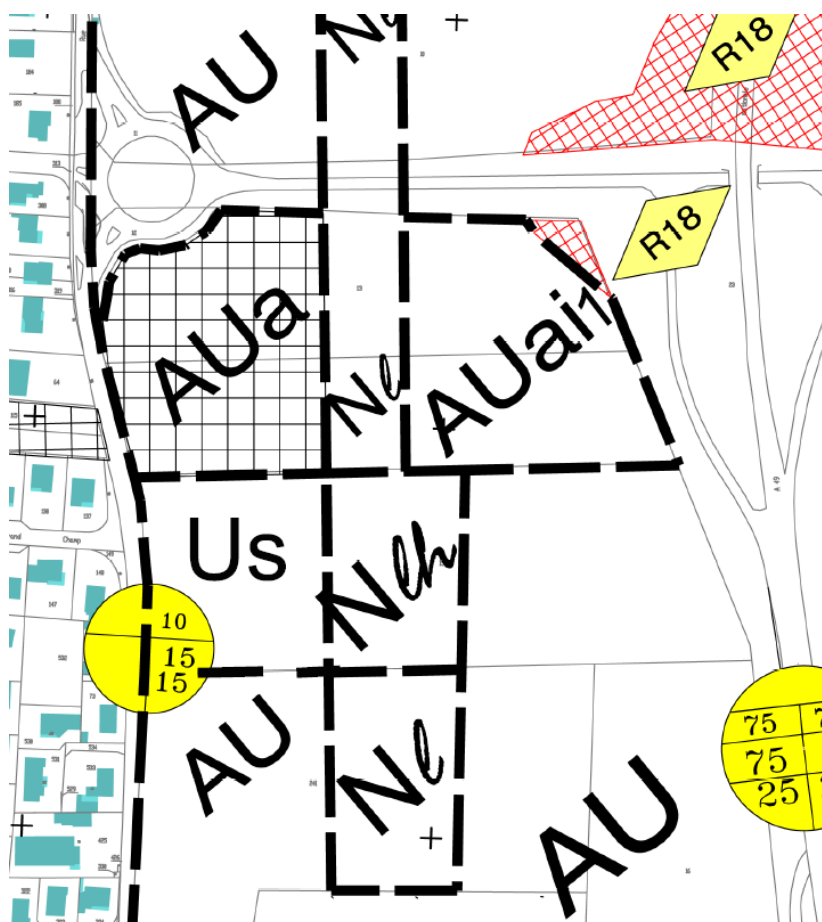
Elle consiste à :

> Modifier le plan de zonage pour classer le secteur AUai1 en secteur Ui1 et à intégrer environ 825 m² de la zone AU au sud à ce secteur Ui1 ;

> Modifier le règlement de la zone Ui afin d'y intégrer les dispositions particulières au secteur Ui1 (qui concernent l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et une disposition qui diffère entre la zone AUai et la zone Ui concernant les plantations ; Le reste des règles est identique pour la zone AUai et la zone Ui. Cependant, afin de tenir compte de l'urbanisation existante dans ce secteur et permettre son évolution, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'emprise au sol seront assouplies dans le secteur Ui1.

Modification du plan de zonage :

PLU actuel :



PLU modifié :



Modification du règlement de la zone Ui :

> L'article 6 de la zone Ui est modifié pour intégrer la disposition particulière au secteur Ui1 :

Article 6 de la zone Ui avant modification

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, sauf le long de la rue S. Loeb, de l'impasse J. Cugnot et du chemin des Grenières, le retrait est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article 6 de la zone Ui après modification

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, sauf le long de la rue S. Loeb, de l'impasse J. Cugnot et du chemin des Grenières, le retrait est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle ne s'applique pas au secteur Ui1, dans lequel les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait.

> L'article 7 de la zone Ui est modifié pour assouplir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteur Ui1 :

Article 7 de la zone Ui avant modification

- La construction en limite est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égal à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5m.

Article 7 de la zone Ui après modification

- La construction en limite est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui, **sauf en secteur Ui1 où la construction en limite est autorisée même en limite de secteur Ui1.**
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égal à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5m.

> L'article 9 de la zone Ui est modifié pour assouplir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteur Ui1 :

Article 9 de la zone Ui avant modification

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement.

Article 9 de la zone Ui après modification

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement, **sauf en secteur Ui1 où l'emprise au sol n'est pas limitée.**

> L'article 13 de la zone Ui est modifié pour intégrer la disposition particulière au secteur Ui1 :

Article 13 de la zone Ui avant modification

[...]

5) Les limites de la zone seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

[...]

Article 13 de la zone Ui après modification

[...]

5) Les limites de la zone seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

Cette règle ne s'applique pas au secteur Ui1.

[...]

4

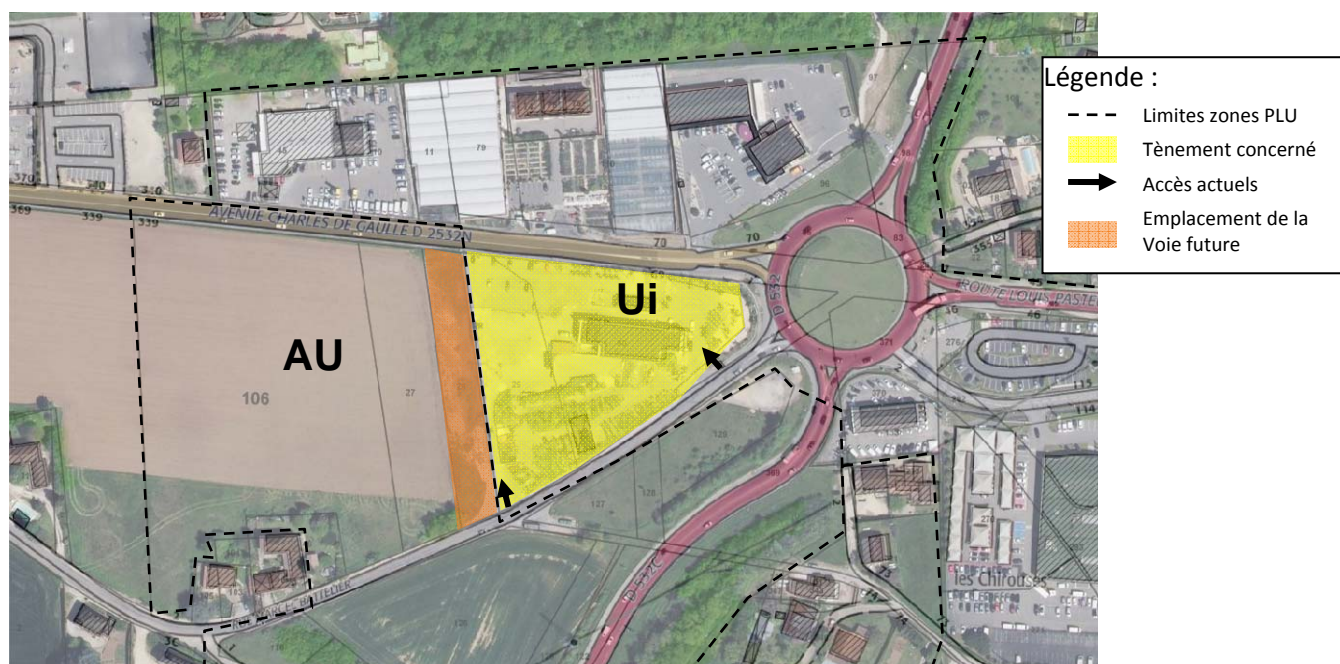
EXTENSION LIMITÉE D'UNE ZONE UI PAR OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE ZONE AU À PIZANÇON

4.1 Contexte, objectifs et motivations

Un secteur de la zone Ui en mutation au rond-point de Pizançon

La partie de zone Ui concernée est située à l'Ouest du rond-point desservant le pont des Allobroges. Elle est bornée au Nord par la RD2532N (avenue Charles de Gaulle) et au Sud par la rue Battelier. A l'Ouest s'étend une zone AU.

Il s'agit d'un tènement à vocation d'activités entièrement artificialisé, dont les entreprises qui l'occupaient ont été délocalisées et qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réaménagement.



Les projets à venir :

> Le tènement concerné fait l'objet d'un projet de réaménagement complet avec démolition des bâtiments existants et aménagement de locaux tertiaires et commerciaux. Les accès à ce tènement, qui sont aujourd'hui situés au sud, sur la rue Battelier, doivent être modifiés pour tenir compte des projets d'aménagements routiers de la collectivité.

> Le débouché de la rue Battelier sur le rond-point sera supprimé et cette rue sera reliée à la RD 2532N au Nord par une nouvelle voie de liaison à créer à l'ouest de la zone Ui. Le futur accès au tènement concerné devra être créé à partir de cette future voie.

Les conséquences sur le zonage :

La future voie de liaison, ainsi que l'accès futur au tènement sont situés en zone AU du PLU, sur une parcelle en friche.

Afin de permettre la création de l'accès futur au tènement concerné et pouvoir utiliser la bande de terrain résiduelle qui sera située entre la zone Ui actuelle et la voie à créer, il est proposé d'intégrer la parcelle à l'ouest à la zone Ui. Cette parcelle (n°AC26) représente une surface de 2450 m².

4.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

> Modifier le plan de zonage pour étendre la zone Ui aux dépens de la zone AU sur une parcelle de 2450 m² à l'Ouest ;

Modification du plan de zonage :

PLU actuel :



PLU modifié :



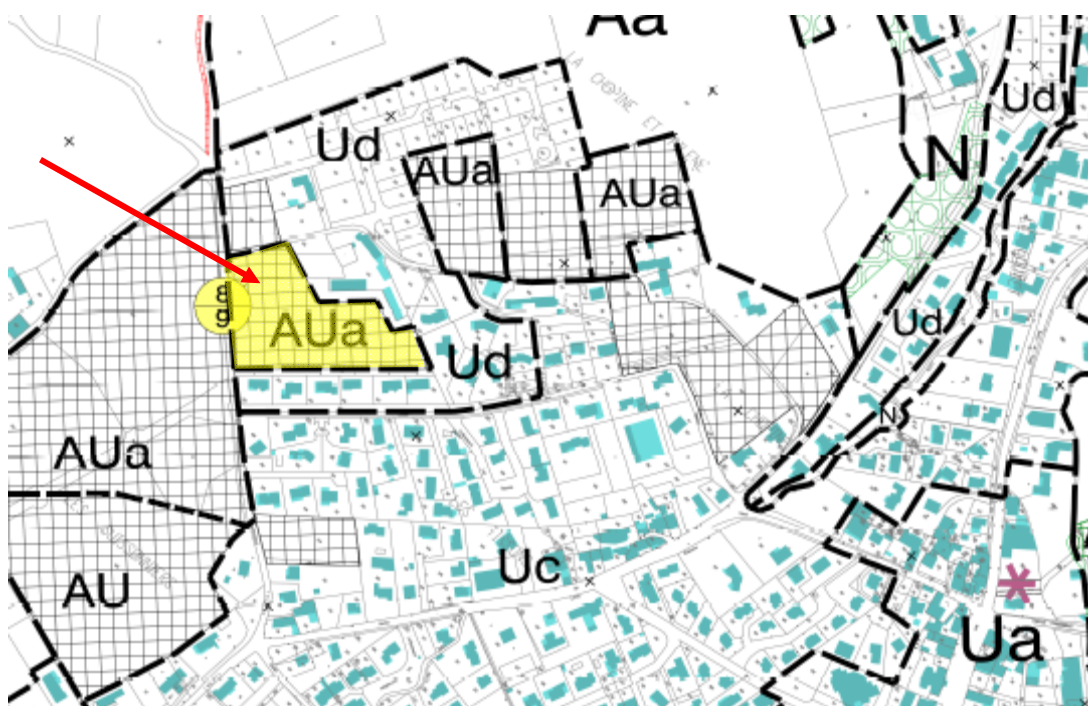
5 ADAPTER LA LIMITE ENTRE UNE ZONE AUa ET UNE ZONE Ud

5.1 Contexte, objectifs et motivations

La zone AUa concernée, quartier Les Tissons :

Une zone AUa d'environ 1,2 ha est délimitée en continuité d'une zone Ud, à l'angle du chemin des Gouverneurs et de la rue du Mistral, dans la partie nord-ouest du village de Chatuzange-le-Goubet.

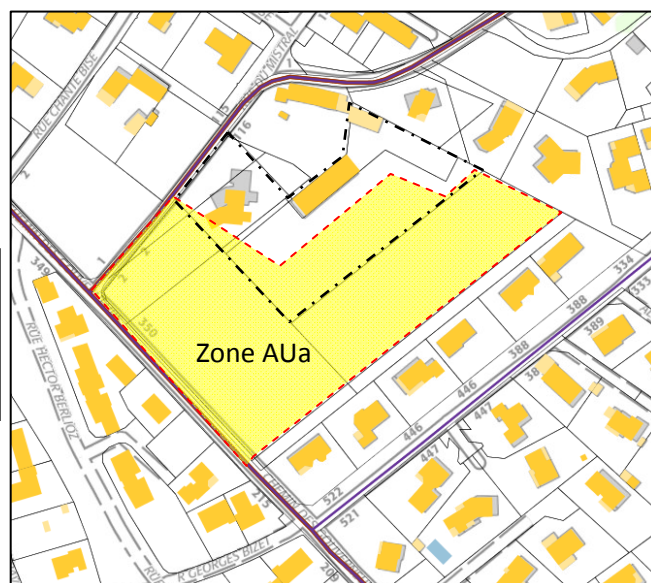
Extrait PLU
actuel



La limite nord-est entre cette zone AUa et la zone Ud ne s'appuie pas sur le découpage parcellaire et, de fait, une parcelle qui fait partie du tènement bâti au Nord, est à cheval sur la zone AUa et sur la zone Ud.

Légende :

- Périmètre Zone AUa
- Périmètre tènement bâti



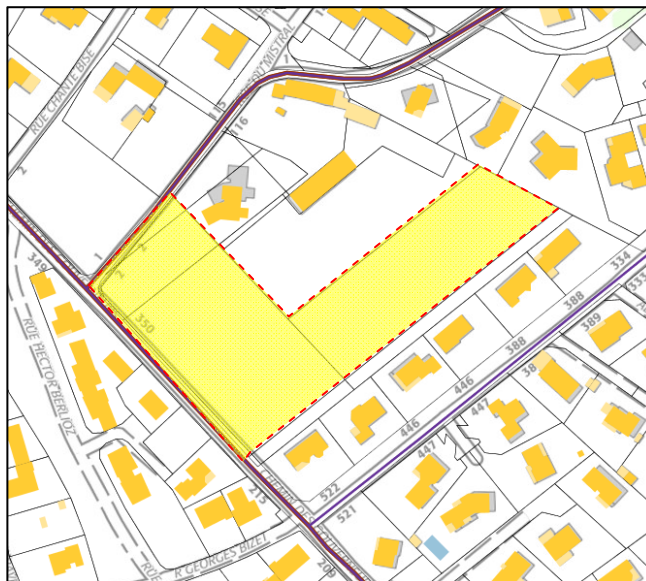
Pour un zonage plus opérationnel :

La parcelle qui est à cheval sur les zones AUa et Ud, fait partie de la propriété bâtie au nord, contrairement aux autres parcelles de la zone AUa. De ce fait, la mise en œuvre d'une opération d'ensemble sur la zone AUa, qui est la condition de son urbanisation, est fortement compliquée par cette situation. D'autre part, la parcelle à cheval sur les deux zones faisant partie du tènement bâti au Nord est desservie par les réseaux.

Afin de favoriser la mise en œuvre opérationnelle de la zone AUa et respecter le découpage parcellaire, il est donc proposé de décaler la limite entre zone Ud et AUa pour la faire correspondre avec les limites parcellaires et classer en zone Ud l'intégralité du tènement bâti au Nord.

La zone AUa serait ainsi réduite d'environ 3000 m² au profit de la zone Ud.

Nouveau découpage proposé
pour la zone AUa des Tissons :



5.2 Modification du PLU

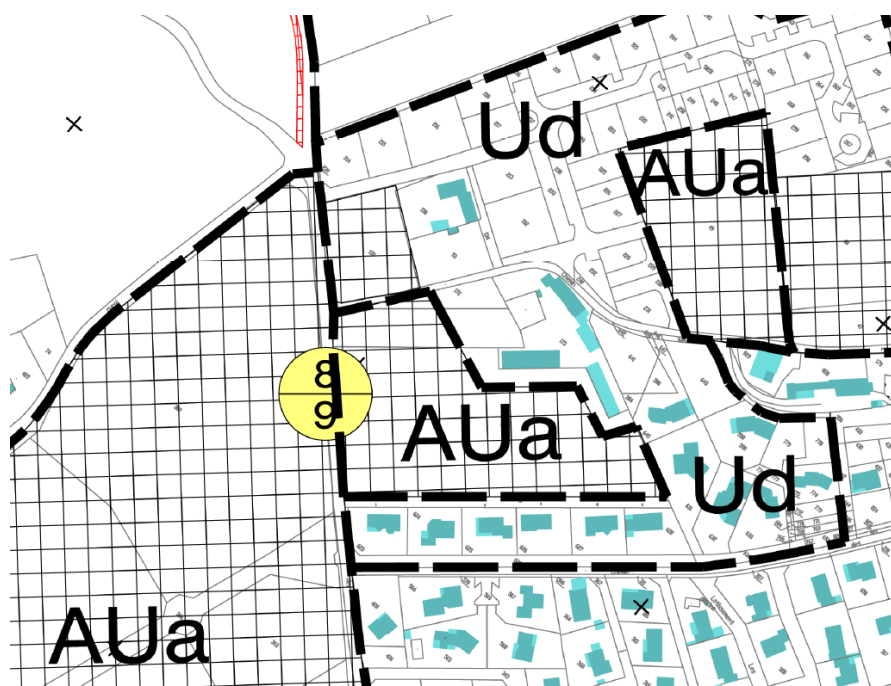
Elle consiste à :

> Modifier le plan de zonage pour :

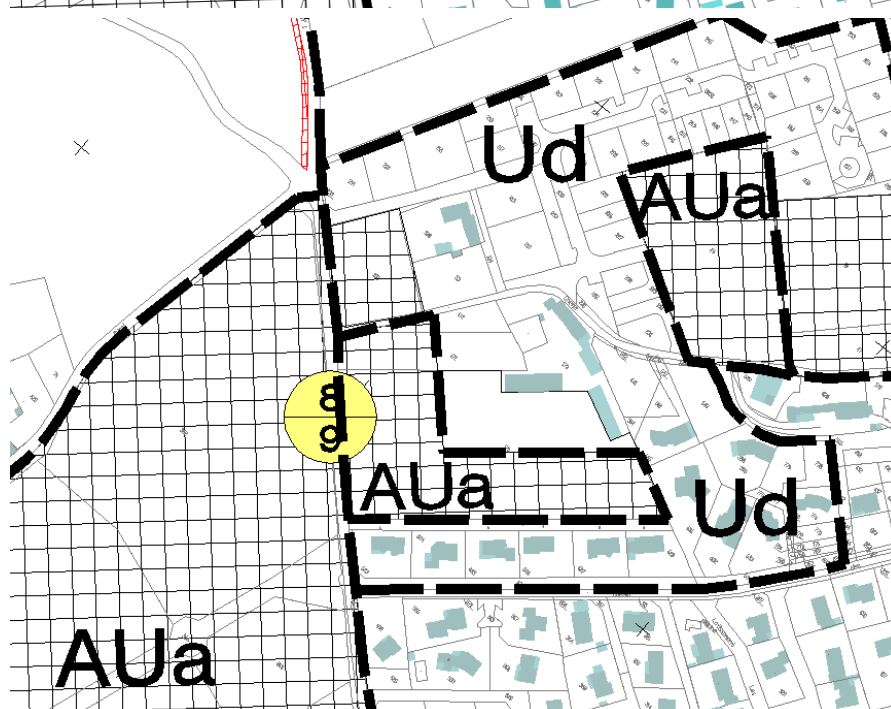
- réduire la zone AUa d'environ 3000 m², au profit de la zone Ud, en calant la limite sur le découpage parcellaire. La zone AUa sera ainsi réduite de 1,2 à 0,9 ha.
- ajuster la servitude imposant un minimum 30% de logements conventionnés sur la zone AUa en conséquence.

Modification du plan de zonage :

PLU actuel :



PLU modifié :



6

AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT

6.1 Contexte, objectifs et motivations

Supprimer la limitation de la taille des annexes dans les zones U et AUa, à vocation principale d'habitat

Les zones U et AUa sont des zones constructibles par nature, dans lesquelles le règlement encadre les formes urbaines en fixant des prescriptions concernant entre autres l'implantation des constructions et leur hauteur.

Les annexes des habitations sont naturellement autorisées dans les zones U et AUa à vocation principale d'habitat. Cependant, l'article 2 du règlement des zones Ua, Uc, Ud, Ue et AUa, limite leur emprise au sol (la limite est fixée à 30, 40 ou 50 m² selon les zones).

Cette mesure restrictive ne présente pas d'intérêt dans une zone constructible, où les constructions à usage d'habitat sont autorisées (et donc leurs annexes) et où les règles concernant l'implantation et la hauteur des constructions permettent par ailleurs d'encadrer les formes urbaines.

Il est donc proposé de supprimer les limites d'emprise au sol qui s'appliquent aux annexes des habitations dans les zones Ua, Uc, Ud, Ue et AUa. Dans les articles 2 du règlement de ces zones, ces limites d'emprise s'accompagnent d'une limitation de la hauteur des annexes, qui sera aussi supprimée, d'autant qu'elle n'est pas cohérente avec la hauteur maximale fixée par ailleurs dans les articles 10 pour les annexes.

Il est précisé que la limite d'emprise au sol des annexes fixée par le règlement dans les zones à risque d'inondation restera inchangée, cette contrainte étant dans ce cas justifiée par la nature du risque.

Assouplir la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, dans la zone Ua

Le règlement de la zone Ua impose une implantation à l'alignement des voies (sauf exception pour les bâtiments mitoyens de bâtiments non implantés à l'alignement et en secteur Uae). Or, la zone Ua comporte de nombreuses constructions implantées en recul des voies et des limites séparatives.

Il est donc proposé de permettre une implantation des constructions, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m, dans la zone Ua, ce qui permettra de mieux adapter l'implantation par rapport aux bâtiments voisins.

Réduire le recul par rapport aux limites séparatives en l'absence de baie d'éclairément, dans les zones Uc et Ud

Le règlement des zones Uc et Ud impose un recul des constructions non implantées sur limite, au moins égal à 3 ou 4 m, selon la hauteur à l'égout du bâtiment concerné.

Il est proposé, afin de limiter la consommation d'espace, de réduire à 2,5 m ces reculs imposés, à condition que la façade face à la limite ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairément des pièces habitables. (Cette disposition s'applique déjà dans les zones AUa).

Augmenter la hauteur maximale pour favoriser l'implantation de logements collectifs dans les zones AUa et sur un tènement significatif de la zone Ud

Le SCOT du Grand Rovaltain et le PLH Valence Romans Agglo imposent des objectifs en termes de densité et de diversification des formes urbaines, qui nécessitent de favoriser et développer le logement de type collectif, dans les zones urbaniser notamment.

Dans le règlement actuel, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au total en zone AUa et à 10 m à l'égout du toit en zone Ud.

Pour favoriser l'implantation de logements collectifs, il est donc proposé de porter la hauteur maximale à 12 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation dans les zones AUa et sur un tènement important de la zone Ud.

Il s'agit d'un tènement de 2 ha environ, situé dans le secteur de Pizançon, à l'angle de la RD 532 et de la route du Barrage. Un secteur Udh correspondant à ce tènement sera donc créé, dans lequel la hauteur maximale sera fixée à 12 m à l'égout du toit.

Rectifier une incohérence du règlement concernant le stationnement « visiteurs » en zone AUa

Deux règles différentes sont écrites dans l'article AUa 12 pour le stationnement « visiteurs » dans les lotissements et ensembles d'habitation :

- la 1^{ère} concerne tous les lotissements et ensemble d'habitations et impose une place visiteurs pour 4 lots ou par tranche de 320 m² de surface de plancher,
- la 2^{ème} ne concerne que les lotissements et ensembles d'habitations d'au moins 6 logements et impose une place visiteurs par logement.

Il est donc proposé de supprimer la 2^{ème} de ces règles et de ne conserver que la 1^{ère}.

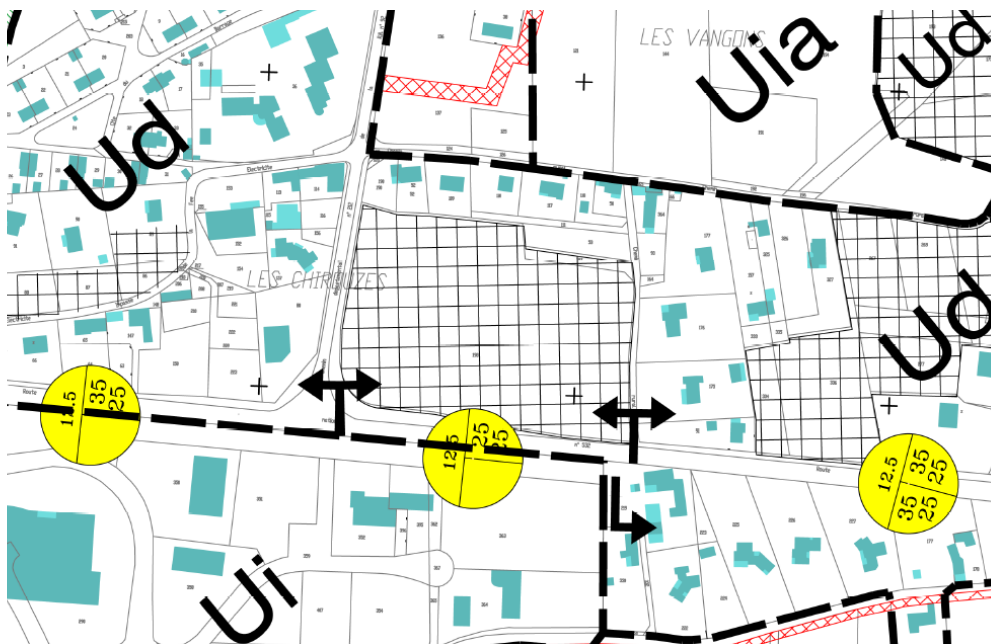
6.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

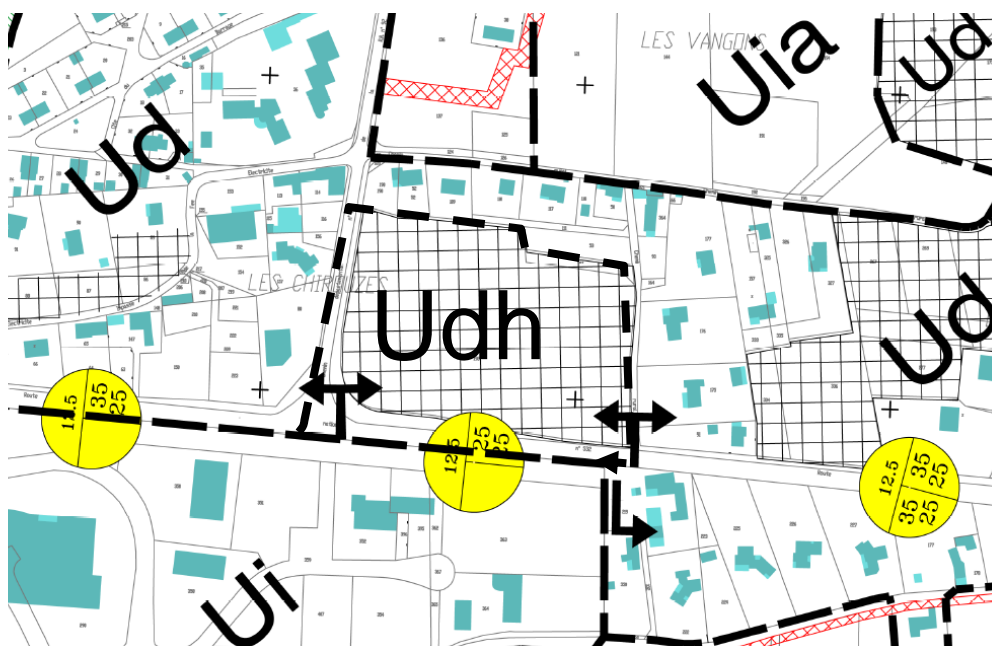
- > Modifier le plan de zonage pour délimiter un secteur Udh concernant une emprise foncière de 2 ha environ en zone Ud ;
- > Modifier le règlement écrit comme décrit ci-dessus.

Modification du plan de zonage :

PLU actuel :



PLU modifié :



Modifications du règlement :

> L'article 2 des zones Ua, Uc, Ud, Ue et AUa est modifié pour supprimer l'alinéa limitant l'emprise au sol des annexes et leur hauteur :

Article 2 de la zone Ua avant modification

Sont admises sous conditions :

[...]

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.

[...]

Article 2 de la zone Ua après modification

Sont admises sous conditions :

[...]

~~Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.~~

[...]

Article 2 des zones Uc et Ud avant modification

Sont admises sous conditions :

[...]

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.

[...]

Article 2 des zones Uc et Ud après modification

Sont admises sous conditions :

[...]

~~Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.~~

[...]

Article 2 de la zone Ue, avant modification

Sont admises sous conditions :

[...]

Les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.

[...]

Article 2 de la zone Ue, après modification

Sont admises sous conditions :

[...]

~~Les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.~~

[...]

Article 2 de la zone AUa, avant modification

Sont admises sous conditions :

[...]

Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes "définitions de base", dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur.

[...]

Article 2 de la zone AUa, après modification

Sont admises sous conditions :

[...]

~~Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes "définitions de base", dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur.~~

[...]

> L'article 6 de la zone Ua est modifié pour permettre une implantation soit à l'alignement des voies, soit avec un recul minimum de 5 m :

Article 6 de la zone Ua avant modification

Sauf indications contraires portées au plan, une façade au moins des constructions doit être édifiée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

Toutefois les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Les aménagements de bâtiments existants, les reconstructions de bâtiments existants, les constructions d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Uae, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur et ne sont pas soumises à un recul minimum.

Article 6 de la zone Ua après modification

Sauf indications contraires portées au plan, ~~une façade au moins des constructions doit être édifiée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques~~ **les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.**

Toutefois les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Les aménagements de bâtiments existants, les reconstructions de bâtiments existants, les constructions d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Uae, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur et ne sont pas soumises à un recul minimum.

> L'article 7 des zones Uc et Ud est modifié pour réduire les reculs imposés en limite séparative quand les façades n'ont pas de baie servant à l'éclairément :

Article 7 des zones Uc et Ud avant modification

- Les constructions qui ont une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter en limite séparative. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres,
- Les constructions qui ont une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter en limite séparative. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 1m de la limite séparative.

Article 7 des zones Uc et Ud après modification

- Les constructions qui ont une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter en limite séparative. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres,
- Les constructions qui ont une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter en limite séparative. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres
- Toutefois, la distance minimale par rapport à la limite séparative peut être réduite à 2,5 m, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairément des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 1m de la limite séparative.

> L'article 10 des zones Ud et AUa est modifié pour augmenter la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le secteur Udh et dans l'ensemble de la zone AUa :

Article 10 de la zone Ud avant modification

- La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres,
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres.

Article 10 de la zone Ud après modification

- La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres, **sauf en secteur Udh, où la hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, est limitée à 12 mètres à l'égout.**
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres.

Article 10 de la zone AUa avant modification

La hauteur maximale est fixée à :

- 4,00m pour les constructions à usage d'annexe
- 8 m pour les autres constructions
- 1,80m pour les clôtures

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article 10 de la zone AUa après modification

La hauteur maximale est fixée à :

- 4,00m pour les constructions à usage d'annexe
- **12 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitat**
- 8 m pour les autres constructions
- 1,80m pour les clôtures

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

> L'article 12 de la zone AUa est rectifié pour supprimer une incohérence concernant le stationnement « visiteurs ».

Article 12 de la zone AUa avant modification

1) Des aires de stationnement sont exigées :

- 1 place non close minimum par logement d'une surface inférieure à 80m², majoré d'une place non close tous les 50m² de surface de plancher supplémentaire
- pour les lotissements, groupes d'habitation et logements collectifs, en plus du stationnement exigé précédemment, il est exigé une place visiteur pour 4 lots ou par tranche de 320 m² de surface de plancher.

2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

3) A l'intérieur des lotissements et des ensembles d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou plusieurs aires de stationnement visiteurs à raison d'une place visiteur par logement.

Article 12 de la zone AUa après modification

1) Des aires de stationnement sont exigées :

- 1 place non close minimum par logement d'une surface inférieure à 80m², majoré d'une place non close tous les 50m² de surface de plancher supplémentaire
- pour les lotissements, groupes d'habitation et logements collectifs, en plus du stationnement exigé précédemment, il est exigé une place visiteur pour 4 lots ou par tranche de 320 m² de surface de plancher.

2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

~~3) A l'intérieur des lotissements et des ensembles d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou plusieurs aires de stationnement visiteurs à raison d'une place visiteur par logement.~~

7

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification ouvre à l'urbanisation 2,6 ha pour l'habitat et 3275 m² pour les activités économiques.

- Pour l'habitat, il s'agit de répondre aux besoins en matière de logements et notamment de logements locatifs sociaux imposés par le plan triennal. En outre, les orientations d'aménagement permettront de respecter les objectifs du SCOT en termes de densité (26 logements par hectare au moins) et de diversification des formes urbaines avec des logements collectifs notamment.

- Pour les activités économiques, il s'agit d'une consommation en surface très réduite, dont la plus importante (2450 m²) permettra à la fois de réaliser un aménagement routier plus sécurisé et d'optimiser l'utilisation d'un tènement d'activités existant.

L'adaptation de la limite entre zone AUa et Ud n'a pas d'impact sur la consommation foncière.

Les ajustements du règlement favorisent tous la densification des zones urbaines et à urbaniser et vont donc dans le sens d'une modération de la consommation foncière.

Le projet de modification aura une incidence limitée et maîtrisée sur la consommation foncière

7.2 Sur l'agriculture

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU pour l'habitat concerne 2,6 ha de terrains qui ne sont plus cultivés depuis 3 ans et qui se trouvent aujourd'hui complètement enclavés dans l'espace urbanisé du village de Chatuzange-le-Goubet. Il s'agit en outre d'un terrain communal entretenu par la commune.

- L'ouverture à l'urbanisation de 2450 m² pour la zone Ui du rond-point concerne une friche.

- L'ouverture à l'urbanisation de 825 m² au sud de la Jardinerie concerne un terrain communal entretenu par la commune.

- L'adaptation de la limite entre zone AUa et Ud n'a pas d'impact sur l'agriculture, les terrains concernés n'étant pas agricoles.

- Les ajustements du règlement n'ont aucun impact négatif sur l'agriculture.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.

7.3 Sur les milieux naturels

- Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont concernés par aucun enjeu écologique particulier et sont situés en dehors de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel. Ils ne concernent aucun élément de la trame verte et bleue communale (établie à l'occasion de la révision du PLU en cours).

Ils concernent des terrains autrefois agricoles et simplement entretenus (ou en friche) et ne présentent pas de formation végétale particulière, ni d'arbre.

Ils sont situés au sein du tissu urbanisé du village pour le terrain le plus important et en continuité de secteurs urbanisés pour les petits secteurs de Pizançon, qui sont en outre situés le long d'axes routiers importants.

- Les autres ajustements du zonage du règlement n'ont aucun impact négatif sur les milieux naturels.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

7.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Aucun des projets d'urbanisation ne se situe à proximité d'un cours d'eau ou d'un périmètre de protection de captage.

Les eaux pluviales des surfaces ouvertes à l'urbanisation seront gérées sur l'emprise du terrain concerné.

Les projets d'urbanisation sont tous situés dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif et la ressource en eau est suffisante pour répondre aux besoins générés.

Les autres ajustements du zonage et du règlement n'ont aucun impact négatif sur les eaux superficielles et souterraines.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les eaux superficielles et souterraines.

7.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

- Le projet d'ouverture à l'urbanisation de 2,6 ha au village s'inscrit dans la continuité d'une opération d'aménagement récente et l'ensemble des dessertes, réseaux, espaces de gestion des eaux pluviales ont été étudiés à l'échelle de l'ensemble du secteur.

Ce secteur est proche du centre de Chatuzange-le-Goubet et des différents services publics communaux présents au village (mairie, écoles, commerces, services,...), qui seront ainsi accessibles à pied ou en vélo.

Ce secteur est en outre à l'écart des grands axes de circulation sources de nuisances sonores.

- Les autres ouvertures à l'urbanisation concernent des extensions très réduites de sites déjà urbanisés et à vocation d'activités bien desservis par les réseaux et voies de communication. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de 2450 m² à l'ouest du rond-point de Pizançon facilitera en outre les aménagements routiers prévus pour sécuriser et fluidifier le trafic dans ce secteur très fréquenté.

- Aucun des secteurs ouverts à l'urbanisation n'est concerné par une zone de risque naturel ou technologique.

- Les ajustements du règlement n'ont aucun impact négatif sur ces aspects mais, au contraire, permettront d'optimiser l'urbanisation des terrains constructibles.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont concernés :

- ni par une zone de présomption archéologique,
- ni par un site classé ou inscrit,
- ni par un site patrimonial remarquable,
- ni par un périmètre de protection de monument historique, en dehors d'une petite partie de la parcelle de 2450 m² ouverte à l'urbanisation à l'ouest du rond-point de Pizançon, qui est située dans le périmètre de protection du Château de Pizançon, dont les façades et toitures sont inscrites à l'inventaire. Cependant, en l'absence de toute covisibilité entre le site et le Château (situé à l'arrière d'une zone urbanisée), cette ouverture à l'urbanisation n'aura aucun impact.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont tous situés dans des secteurs urbanisés (au village) et/ou marqués par des aménagements routiers importants (à Pizançon), sans caractère paysager particulier, ni élément remarquable.

L'urbanisation de la zone d'habitat au village sera réalisée dans la continuité de l'opération en cours d'achèvement avec des voies accompagnées d'alignement d'arbres, une vaste noue centrale paysagée, qui vont dans le sens d'un paysage urbain de qualité.

Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.

7.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

- L'urbanisation de la zone de 2,6 ha au village, intègre des cheminements piétons connectés à ceux qui permettent de rejoindre les équipements du centre village.

- Les autres ouvertures à l'urbanisation n'apportent aucun changement sur ces points compte-tenu de leur taille très réduite et du fait qu'elles viennent en complément de secteurs déjà urbanisés et déjà en fonctionnement.

- Les ajustements réglementaires qui permettront de favoriser les logements collectifs vont dans le sens de la réduction de la consommation d'énergie.

Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative notable sur l'air, le climat et l'énergie.

8

LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

8.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et justifier la procédure de modification : il sera constitué de la présente notice.

Orientations d'aménagement : elles sont complétées pour ajouter une orientation d'aménagement concernant la zone AUa des Buissonniers.

Règlement : le règlement des zones Ua, Uc, Ud, Ue, Ui et AUa est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel.

8.2 Pièces graphiques modifiées

Le plan de zonage (planches n° 3 et 4) modifié compose le volet n°4 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.

Département de la Drôme

Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET

MODIFICATION N°5 DU PLU

2 – Pièce écrite modifiée

- Extrait du règlement modifié
Zones Ua, Uc, Ud, Ue, Ui et AUa



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ua 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes
- 7- Les éoliennes.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de service
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- ~~— Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.~~
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur surface de plancher n'excède pas 500 m².

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au plan, ~~une façade au moins des constructions doit être édifiée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques~~ les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

Toutefois les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Les aménagements de bâtiments existants, les reconstructions de bâtiments existants, les constructions d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Uae, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur et ne sont pas soumises à un recul minimum.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Uae, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Uc 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de service.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical et scolaire.
- ~~- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.~~
- Les constructions à usage d'activité artisanale, dans la limite de 500 m² de surface de plancher.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur
- soit avec un retrait minimum de 5 M par rapport à l'alignement actuel ou futur

Les piscines pourront s'implanter à 1m de recul depuis l'alignement.

L'aménagement de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Il n'est pas imposé de distance de recul pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC cabinet téléphonique, poste de transformation EDF, abri voyageurs...), pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, l'implantation ne pourra être admise que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions qui ont une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter en limite séparative. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres,
- Les constructions qui ont une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter en limite séparative. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres
- Toutefois, la distance minimale par rapport à la limite séparative peut être réduite à 2,5 m, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 1m de la limite séparative.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ud 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
 - industriel
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes

Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue ou la zone bleue hachurée du risque inondation lié au Charlieu, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000^e et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ud 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de service.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.

~~— Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.~~

- L'artisanat est autorisé à condition d'être intégré dans l'habitation.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (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 affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue ou la zone bleue hachurée du risque inondation lié au Charlieu, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- la création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégories, hors types R, U et J,
 - professionnel : artisanal (à condition d'être intégré dans l'habitation), de commerce, de bureau, de services.
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories, hors types R, U et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories, hors types R, U et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population actuelle.
 - le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens et sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.

Il n'est pas imposé de distance de recul pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC cabinet téléphonique, poste de transformation EDF, abri voyageurs...), pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, l'implantation ne pourra être admise que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions qui ont une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres,
- Les constructions qui ont une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives uniquement en cas de jumelage des constructions. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres,
- Toutefois, la distance minimale par rapport à la limite séparative peut être réduite à 2,5 m, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 1m de la limite séparative.

Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ud 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres, sauf en secteur Udh, où la hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, est limitée à 12 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture,

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
 - de commerce et d'activités à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ue2.
 - hôtelier
 - industriel
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes.

Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue du risque inondation lié au Charlieu, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- ~~• Les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4,00 m de hauteur.~~
- Les constructions à usage d'activité artisanale, de bureau, de services, dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur, notamment des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, sauf le long de la rue S. Loeb, de l'impasse J. Cugnot et du chemin des Grenières, le retrait est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle ne s'applique pas au secteur Ui1, dans lequel les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui, **sauf en secteur Ui1 où la construction en limite est autorisée même en limite de secteur Ui1.**
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égal à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5m.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.

Article Ui 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement, **sauf en secteur Ui1 où l'emprise au sol n'est pas limitée.**

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12m.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement non closes.
- Pour les établissements hôteliers : une place pour 5 m² de restaurant et une place par chambre.
- Pour les commerces et les constructions à usage de bureaux ou de service : le nombre de places de stationnement doit être compatible avec l'activité exercée
- Pour les constructions à usage industriel : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.

Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie des parcelles privatives doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- 4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige. Notamment, les stockages de matériaux en plein air seront accompagnés de rideaux de végétation.
- 5) Les limites de la zone seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige. **Cette règle ne s'applique pas au secteur Ui1.**
- 6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 7) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article AUa 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
 - industriel
- 5 - Les lotissements à usage d'activité économique
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 7- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue hachurée du risque inondation lié au Charlieu, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1, si elles se réalisent sous forme d'opération d'aménagement ou de construction, portant sur l'ensemble de la zone.

Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document du même nom. En outre, dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5 16° (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), tout projet de plus de 2 logements devra comporter au moins 30% de logements sociaux.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de service.

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- ~~- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes "définitions de base", dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur.~~
- Les constructions à usage de commerce à condition d'être intégrées dans l'habitation.
- Les constructions à usage de bureaux et de service à condition d'être intégrées dans l'habitation.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, à condition d'être intégrées dans l'habitation.

Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue hachurée du risque inondation lié au Charlieu, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets et à condition de respecter les dispositions du 1^{er} et du 2^{ème} alinéa de l'article AUa2 :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- la création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégories, hors types R, U et J,
 - professionnel : artisanal, commercial, de bureau, de services, à condition d'être intégré à l'habitation.
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories, hors types R, U et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories, hors types R, U et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population actuelle.
 - le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens et sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - la création de garage individuel fermé, d'abri de jardin ou d'appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² et la hauteur 4 m.

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 4,00m pour les constructions à usage d'annexe
- 12 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitat
- 8 m pour les autres constructions
- 1,80m pour les clôtures

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

1) Des aires de stationnement sont exigées :

- 1 place non close minimum par logement d'une surface inférieure à 80m², majoré d'une place non close tous les 50m² de surface de plancher supplémentaire
- pour les lotissements, groupes d'habitation et logements collectifs, en plus du stationnement exigé précédemment, il est exigé une place visiteur pour 4 lots ou par tranche de 320 m² de surface de plancher.

2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

~~3) A l'intérieur des lotissements et des ensembles d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou plusieurs aires de stationnement visiteurs à raison d'une place visiteur par logement.~~

Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Les arbres à hautes tiges doivent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible sinon ils seront remplacés en quantité équivalente.

2) La surface non bâtie des parcelles privatives doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

4) Dans les lotissements ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces communs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétons, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces communs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

Département de la Drôme

Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET

MODIFICATION N°5 DU PLU

3 – Pièce écrite modifiée

- Extrait des Orientations d'aménagement
Zone AUa Buissonniers (phase 2)



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

7- ZONE AUA LES BUISSONNIERS (2^{ÈME} PHASE)

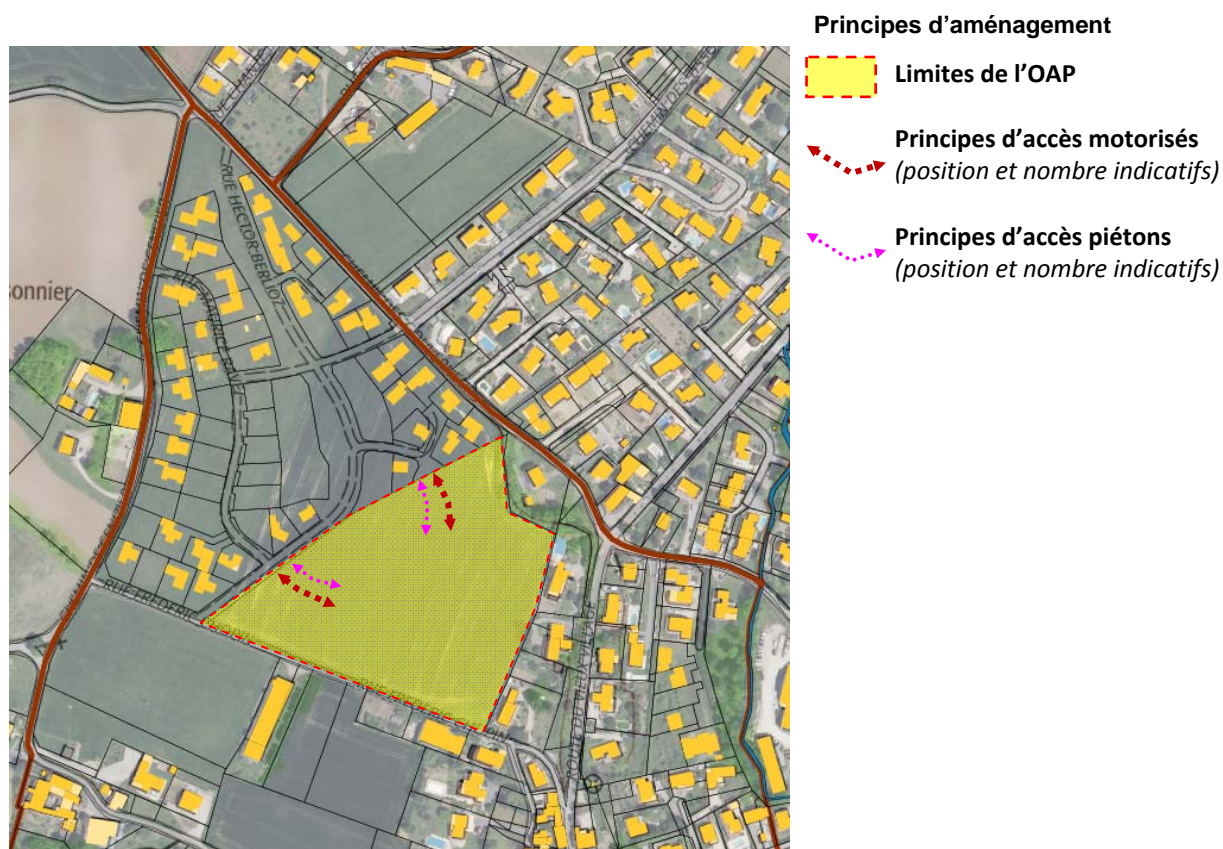
Dans le bourg de Chatuzange-le-Goubet, la zone « AUa » des Buissonniers est située entre le chemin des Gouverneurs et la rue Frédéric Chopin. Cette zone a une vocation principale d'habitat.

La partie Nord-Ouest de la zone AUa a été aménagée (phase 1), la partie Sud-Est fera l'objet d'une 2^{ème} phase d'aménagement dans la continuité de la 1^{ère} phase et est concernée par la présente orientation d'aménagement.

Les principes à prendre en compte sont les suivants :

- La desserte motorisée sera organisée à partir des voies internes de l'opération réalisée dans la phase 1 ;
- La desserte pour les piétons sera organisée à partir des cheminements doux existants dans l'opération réalisée dans la phase 1 ;
- La végétalisation des voies internes et espaces communs sera en cohérence avec la végétalisation de l'opération réalisée dans la phase 1
- Logements attendus : 70 logements minimum comprenant au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Les principes généraux d'aménagement sont résumés par le schéma ci-après.



Département de la Drôme

Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET

MODIFICATION N°5 DU PLU

4 – Pièce graphique modifiée

- Extrait du plan de zonage modifié

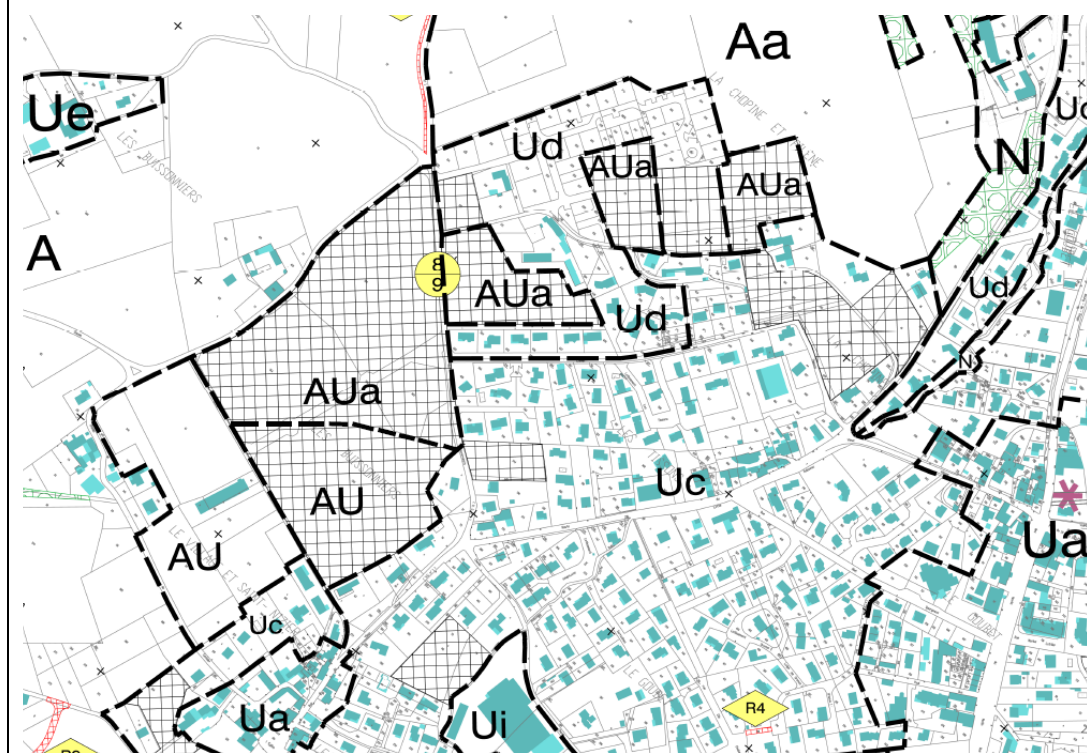


Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

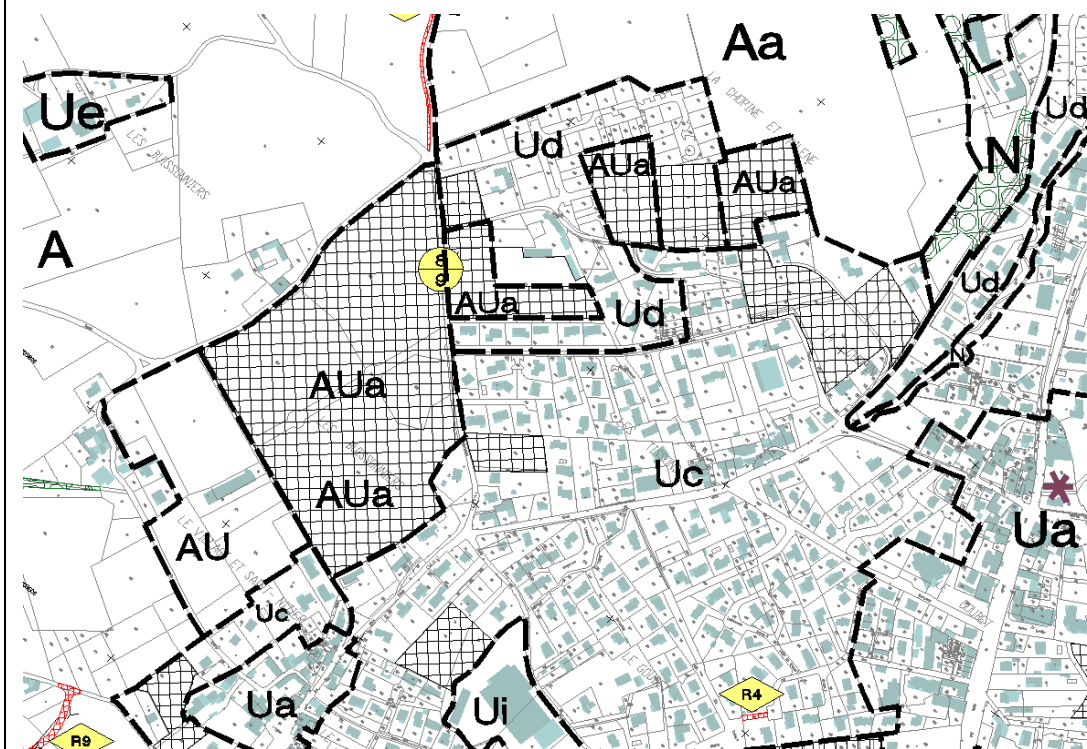
juil.-19
5.19.113

Extrait plan de zonage – Planche 3 « Goubet Chatuzange Zoom »

PLU actuel :

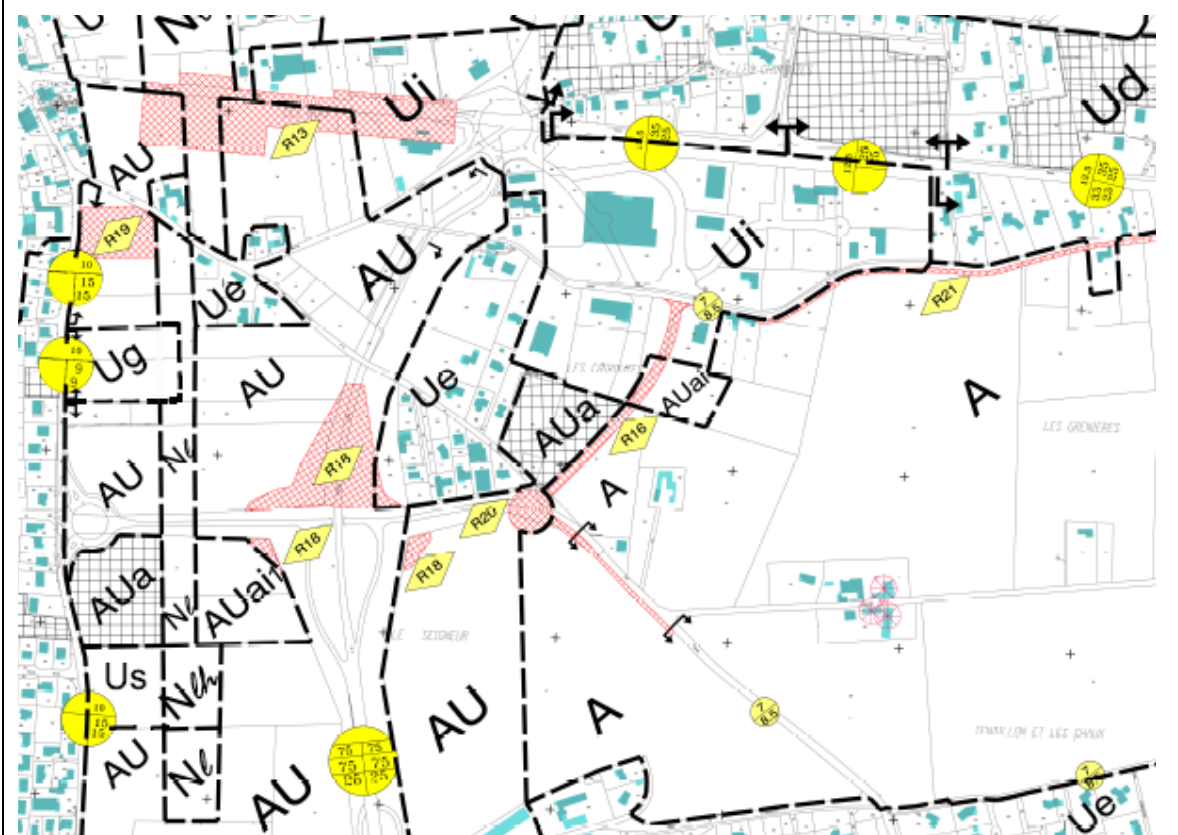


PLU modifié :



Extrait plan de zonage – Planche 4 « Pizançon Zoom »

PLU actuel :



PLU modifié :

