

Département de la Drôme

Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET

MODIFICATION N°6 DU PLU
Procédure simplifiée

1 – Notice explicative



*Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.00*

déc.-20
5.20.119

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE R13	4
3	MODIFICATION REGLEMENT ZONE UD	7
4	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	9
5	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	11

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), 26/09/2018 et 18/12/2019.

- des mises en compatibilité : 06/02/2014, 23/01/2018, 08/08/2018, 29/04/2019 et 18/09/2019.

En outre, est en cours :

- la procédure de révision du PLU, prescrite par délibération du 12/02/2013.

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 **6ème procédure de modification de ce PLU**, qui a pour objectifs :

- La modification de l'emplacement réservé R13.
- L'adaptation du règlement de la zone Ud.

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).

Ce projet n'est pas non plus concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (modifications ayant pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),

Par conséquent, ce projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure simplifiée de modification ;

2

MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE R13

2.1 Contexte, objectifs et motivations

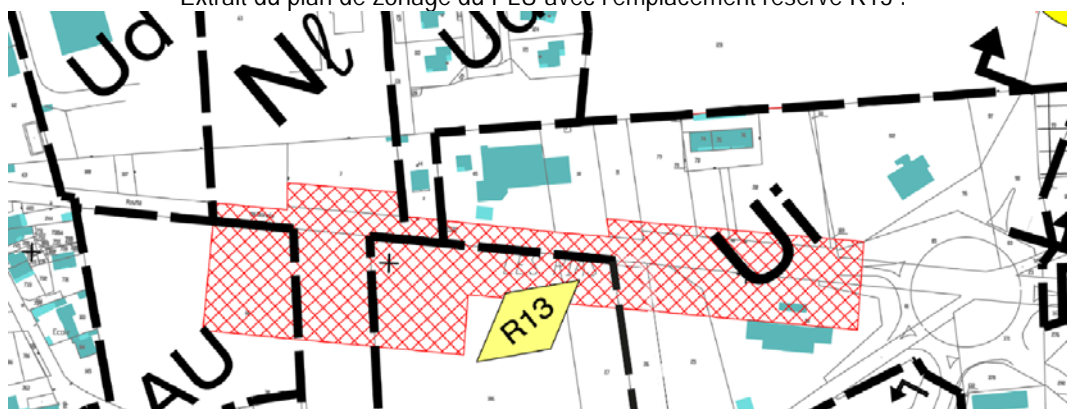
Un emplacement réservé pour l'aménagement de la RD2532 en avenue urbaine.

Cet emplacement est réservé par la commune de part et d'autre de la RD2532 sur le tronçon entre le rond-point des Allobroges et l'entrée dans le bourg de Pizançon.

Plan de situation de l'emplacement réservé R13 :



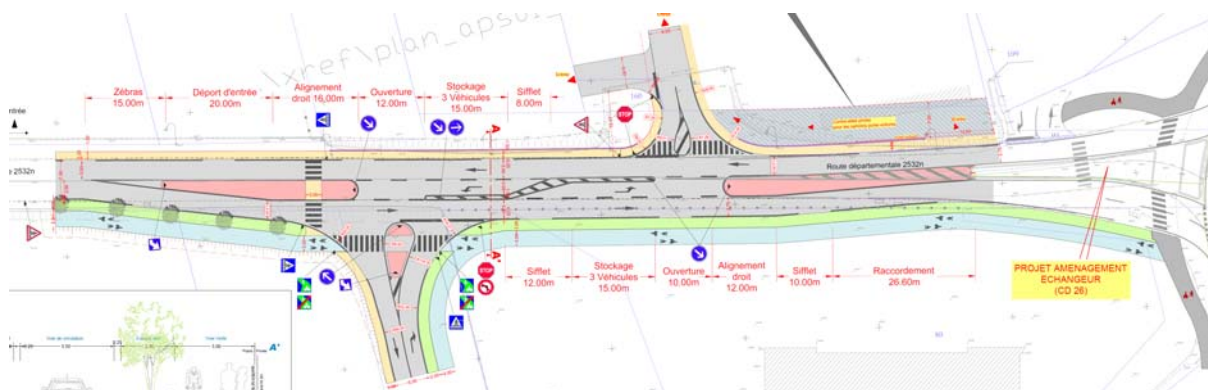
Extrait du plan de zonage du PLU avec l'emplacement réservé R13 :



Un projet d'aménagement a été élaboré

Le projet d'aménagement de ce tronçon est maintenant retenu. Il comprend :

- la création de deux tourne-à-gauche pour desservir de manière sécurisée les tenements d'activités de part et d'autre de la voie,
- l'aménagement d'un trottoir le long de la voie côté Nord,
- côté Sud, l'aménagement d'une bande plantée et d'une voie verte pour les modes doux.



Le tracé du projet montre que l'emplacement réservé n°13 est surdimensionné par rapport au besoin, car la majeure partie de l'aménagement prévu peut être réalisé sur l'emprise publique actuelle.

Il est donc proposé de réduire l'emplacement réservé à l'emprise qui doit être acquise aux dépens des terrains privés : cela concerne une bande de terrain au sud de la voie, nécessaire à l'aménagement de la voie douce et de la bande plantée.

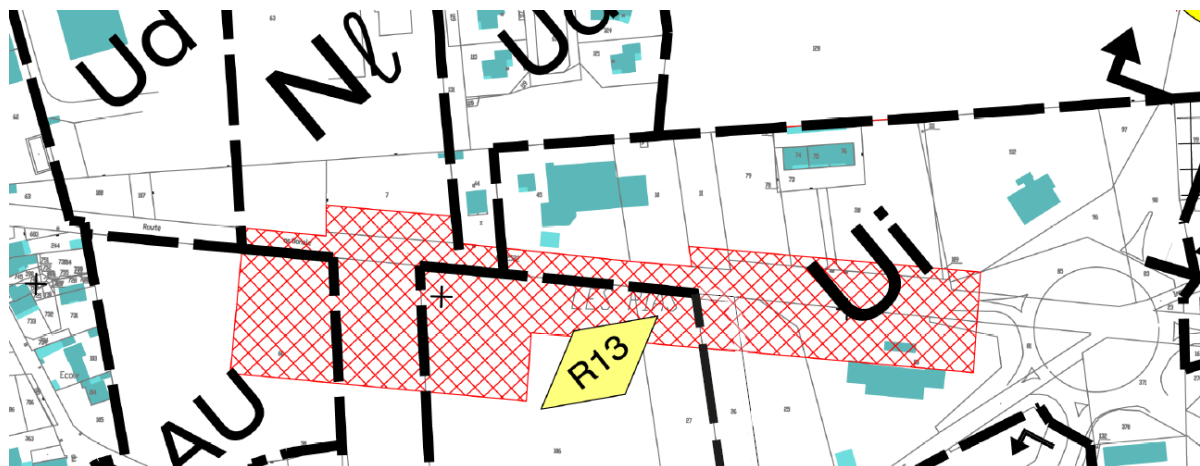
2.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

> Modifier le plan de zonage pour adapter l'emplacement réservé R13 au projet d'aménagement retenu.

Modification du plan de zonage :

PLU actuel :



PLU modifié :



3

MODIFICATION REGLEMENT ZONE UD

3.1 Contexte, objectifs et motivations

La zone Ud est une zone urbaine résidentielle. Sa vocation principale est l'habitation et elle accueille également des activités de commerces, de services, et d'artisanat.

Le règlement actuel du PLU contraint fortement le caractère multifonctionnel de cette zone en imposant que toute activité artisanale soit intégrée dans l'habitation.

Il est donc proposé de supprimer cette condition d'implantation de l'artisanat à son intégration à l'habitation, afin d'autoriser les activités artisanales indépendantes de toute habitation.

3.2 Modification du PLU

Elle consiste à modifier le règlement écrit (zone Ud) comme décrit ci-dessus.

Modifications du règlement :

> Les caractéristiques de la zone Ud sont modifiées afin de supprimer la mention « accessoirement » concernant les destinations à vocation d'activités :

Caractéristiques de la zone Ud avant modification

Zone urbaine résidentielle, d'habitations individuelles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, et accessoirement l'exercice d'activités de commerces, de services, et d'artisanat.

Caractéristiques de la zone Ud après modification

Zone urbaine résidentielle, d'habitations individuelles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, et ~~accessoirement~~ l'exercice d'activités de commerces, de services, et d'artisanat.

> L'article 2 de la zone Ud est modifié pour supprimer la condition relative aux constructions à usage artisanal :

Article 2 de la zone Ud avant modification

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

Sont admises sous conditions :

[...]

L'artisanat est autorisé à condition d'être intégré dans l'habitation.

[...]

Article 2 de la zone Ud après modification

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

Sont admises sous conditions :

[...]

~~L'artisanat est autorisé à condition d'être intégré dans l'habitation.~~

[...]

4

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification ne modifie ni le zonage du PLU, ni les possibilités de construction sur les zones concernées.

Il peut être noté que la réduction de l'emplacement réservé R13 ne modifie pas significativement les possibilités de construction dans les zones concernées :

- une partie de son emprise initiale portait sur l'emprise publique existante (5300 m²) ;
- la réduction de son emprise sur les zones NI (3500 m²) et AU (8500 m²), qui ne sont pas des zones constructibles n'aura aucune incidence. En outre, cette réduction d'emprise reste mineure au regard de la surface totale de chacune de ces zones (environ 30 ha pour la zone AU de la plaine des Seigneurs et 4,25 ha pour le secteur NI de Pizançon).;
- la réduction de son emprise sur la zone Ui reste mineure au regard de la taille de la zone Ui (réduction de quelques mètres de largeur le long de la voie, soit une réduction d'environ 2500 m² de l'emprise de l'ER 13 sur la zone Ui) et permettra d'optimiser l'utilisation de ces terrains.

Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative sur la consommation foncière, voire une incidence positive.

4.2 Sur l'agriculture

Aucune zone agricole n'est concernée par le projet de modification, qui ne modifie pas le zonage, ni les possibilités de construction sur les zones concernées.

La réduction de l'emplacement réservé permettra en revanche d'optimiser l'utilisation des terrains constructibles.

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

4.3 Sur les milieux naturels

En dehors de la réduction de l'ER13 sur l'emprise de la zone N, qui montre une limitation de la consommation d'espace aux dépens des espaces naturels pour l'aménagement de la voie, aucun autre milieu naturel n'est concerné par le projet.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur les milieux naturels, voire une incidence positive.

4.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Le projet ne modifie pas le PLU sur cette thématique.

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

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

- La prise en compte du projet d'aménagement de la RD5232 vise à améliorer les conditions de desserte pour les véhicules motorisés, ainsi que pour les modes doux de cette portion de voie, répondant à l'objectif de la transformer en voie urbaine.

- L'ajustement du règlement de la zone Ud permettra de renforcer le caractère multifonctionnel de cette zone.

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

4.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

- Pas de conséquence de la réduction de l'ER 13 sur le patrimoine paysager et bâti. La mise en œuvre de cet ER vise à améliorer cette entrée de ville.

- L'ajustement du règlement de la zone Ud ne concerne pas les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions, leur gabarit ou le traitement des abords, il n'est donc pas de nature à avoir des incidences sur le patrimoine paysager et bâti.

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

4.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

- Le projet d'aménagement de la RD5232 qui sous-tend la modification de l'ER 13 vise à améliorer les déplacements doux entre autres ; Il favorisera donc ce type de déplacements.

- L'ajustement du règlement de la zone Ud en renforçant le caractère multifonctionnel de la zone contribuera à diminuer les besoins de déplacements.

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

5

LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

5.1 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.

Règlement : le règlement de la zone Ud (caractéristiques et article 2) est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel.

5.2 Pièces graphiques modifiées

Le **plan de zonage** (planche n° 4) modifié compose la pièce n°3 du présent dossier de modification. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.

Département de la Drôme

Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET

MODIFICATION N°6 DU PLU
Procédure simplifiée

2 – Pièce écrite modifiée

- Extrait du règlement modifié
Zone Ud



*Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.00*

déc.-20
5.20.119

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine résidentielle, d'habitations individuelles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, et ~~accessoirement~~ l'exercice d'activités de commerces, de services, et d'artisanat.

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.

- ~~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.
- 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.
- les piscines ; le local technique ne dépassera pas 6 m² et les équipements sensibles et réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.

Département de la Drôme

Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET

MODIFICATION N°6 DU PLU
Procédure simplifiée

3 – Pièce graphique modifiée
- Extrait du plan de zonage modifié



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.00

déc.-20
5.20.119

Extrait plan de zonage – Planche 4 « Pizançon Zoom »

PLU actuel :



PLU modifié :

