

Département de la Drôme

Commune de
CHÂTILLON-SAINT-JEAN

MODIFICATION N°1 DU PLU

MODIFICATIONS ZONES AUo1 ET AUo2

MODIFICATIONS DES ER

INTÉGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N

EXTENSION ET MODIFICATION DU STECAL NE

2 – Pièce écrite modifiée

OAP modifiées

Extrait des OAP (OAP 1 et 2)



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

mars-18
5.17.102

A- Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

Ces orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser (AUo : zones à urbaniser « ouvertes » et AUf : zones à urbaniser fermées) et visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Privilégier des formes urbaines en harmonie avec l'urbanisation traditionnelle ;
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Optimiser l'utilisation des terrains.

1. SECTEUR DIT DE « LA NOYERAIE » – ~~Zone~~ *Secteurs AUo 1 et AUo3*

1.1. Description générale

Ce secteur d'environ 1 ha est situé à l'interface entre le centre ancien du village et les quartiers plus récents au sud. Il est aujourd'hui occupé en grande partie par une noyeraie **qui correspond au secteur AUo1, les parcelles plus à l'Est font l'objet du secteur AUo3.**



Enjeux :

- Compte-tenu de sa situation stratégique dans le village, ce secteur peut contribuer à constituer un cœur de village attractif avec des espaces publics structurants (place de rencontre, ~~vaste~~ espace vert, stationnements ...), de l'habitat diversifié, ainsi que des commerces et services.
- Ce secteur est également propice à la création d'un réseau de connexions pour les piétons et cycles entre le village ancien au nord et les quartiers récents au sud.

Vocation : Le secteur a une vocation mixte d'habitat, de commerce et de services.

1.2. Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : ~~les dessertes~~ aussi bien pour les véhicules motorisés, que pour les piétons et les cycles ~~seront réalisées par la commune et font l'objet d'emplacements réservés.~~

~~L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) existe au droit de la zone.~~

~~Le secteur sera donc constructible au fur et à mesure de la réalisation par la collectivité de ces dessertes et des réseaux associés.~~

- secteur AUo1 : il sera urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à partir des réseaux existants au droit de la zone.

- secteur AUo3 : il sera urbanisable après réalisation de la desserte interne qui fait l'objet de l'emplacement réservé n° .8

1.2.1. Orientations - Accès, voiries et déplacements

→ Secteur AUo1 :

- Accès principal : voie à créer ~~au sud de la zone~~ à partir de la rue du Gognard à l'Ouest ~~et qui rejoindra l'impasse des Cerisiers à l'Est (cette voie sera à sens unique pour la partie Est) ;~~

- Accès secondaire : accès existant au Nord depuis la rue des Boulangeries ~~dont l'aménagement est prévu (ER 9) ;~~

→ Secteur AUo3 : accès par une voie à aménager à partir de l'impasse des Cerneaux au Sud.

→ Des circulations piétonnes et cycles ~~devront~~ ~~permettront~~ ~~permettre~~ de circuler facilement dans la zone ; ~~avec~~ ~~Des~~ liaisons piétonnes avec les opérations existantes au sud, ~~vers l'Est et vers l'impasse des Noyers au Nord~~ sont à prévoir ;

1.2.2. Orientations - Espaces communs

Dans le secteur AUo1, en ~~dehors~~ ~~plus~~ des voiries et cheminements piétons et cycles, ~~devront être~~ ~~sont~~ prévus ~~(emplacements réservés) :~~

- des espaces de stationnement, placette ; ~~Un espace de stationnement collectif devra notamment être positionné à l'entrée ouest de la zone, comme indiqué sur le schéma ci-après.~~
- un espace vert collectif ouvert et paysagé : parc, aire de jeux pour enfants ~~au moins dans la partie protégée comme espace vert...~~

~~Lou~~ l'écoulement des eaux pluviales existant ~~à l'Est de la zone~~ sera maintenu (~~il pourra être intégré aux aménagements~~ ~~emplacement réservé~~). Le mur existant à l'Est de cet espace pourra être mis en valeur.

1.2.3. Orientations - Formes urbaines et typologie d'habitat :

Des formes urbaines en harmonie avec une typologie de village seront proposées avec :

- une structuration du bâti au nord ~~ou à l'ouest~~ des ilots réservés à la construction et respectant les sens de faitage préconisés sur le schéma de principe ;

- des bâtiments de type maisons de rue ou petit collectif s'échelonnant entre R+1 et R+2, seuls des bâtiments annexes pourront être réalisés en R0 ;
- les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples (rectangles) juxtaposés à angle droit ;
- les rez-de-chaussée pourront accueillir des commerces et/ou des services à la population ;

Logements : une servitude au titre de l'article L.123-2 b° est instaurée sur ~~cette zone~~ **le secteur AUo1** qui devra accueillir au moins 20 logements dont 12 à 15 logements locatifs de petite taille (T2 ou T3 majoritaires), sous la forme d'habitat collectif et/ou intermédiaire **ou groupé**. Au moins 5 logements seront des logements locatifs sociaux.

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation de la zone AUo1 :



2. SECTEUR AU NORD DU CIMETIERE – Zone AUo2

2.1. Description générale

Ce secteur de 0,40,52 ha est circonscrit à l'Ouest et au Nord par le chemin de St Izier, à l'Est par un lotissement d'habitat et au sud par le cimetière (et l'emplacement réservé pour son extension).



Enjeux : Optimiser l'utilisation de cet espace en pente douce, relativement proche du centre village ;

Vocation : La zone AUo2 a une vocation principale d'habitat.

2.2. Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : la zone AUo2 pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) existe au droit de la zone.

2.2.1. Orientations : Voiries et accès

L'opération d'aménagement devra comprendre :

- ✓ Une voie de desserte assurant un bouclage entre les parties Nord et Sud de la montée de St Izier à l'Ouest et l'impasse du Pré Vert à l'Est. Cette desserte sera en sens unique du Nord vers le Sud.
- ✓ Un cheminement piéton doit être prévu le long de cette voie et une connexion piétonne assurée avec l'impasse du Pré Vert à l'Est ;

2.2.2. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

- ✓ Des formes urbaines permettant de réaliser au moins 6-8 logements sur la zone sont attendues : habitat intermédiaire et/ou individuel groupé ou pur de hauteur R+1 au maximum.

✓ Le bâti devra être structuré :

→ Les bâtiments doivent être implantés de manière à ménager les jardins côté Sud / Sud-Ouest **ou Sud-Sud-Est** : **ainsi**, les constructions devront présenter une implantation structurée le long de la montée de St Izier, ~~pour celles situées côté nord de la voie de desserte, et une implantation structurée le long de cette desserte, pour celles situées côté sud à l'Ouest selon le schéma de principe.~~

→ Cette « implantation structurée » consiste à présenter un front bâti (qui pourra être discontinu) soit à l'alignement futur de la voie, soit légèrement en retrait, selon ~~les~~ l'alignement **de principes** indiqués dans le schéma suivant (des décrochements sont possibles de manière à animer la façade bâtie). Les murets et autres éléments de clôture devront également participer à cette structuration du bâti ;

→ Les faitages principaux des constructions devront respecter les sens de faitage indiqués sur le schéma illustratif suivant.

✓ les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés ;

Logements : une servitude au titre de l'article L.123-2 b° est instaurée sur cette zone qui devra accueillir au moins **6-8** logements, sous la forme d'habitat individuel pur ou groupé et/ou intermédiaire.

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation de la zone AUo2 :

