

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

3 – Pièce écrite modifiée

Règlement modifié

Extrait du Règlement (Zones AUo ; A et N)



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

mars-18
5.17.102

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUo comprend ~~2~~3 secteurs AUo1~~-et~~, AUo2 et AUo3.

La zone AUo est en partie concernée :

- **par des risques inondation faisant l'objet d'un P.P.R.N.** Les secteurs concernés par le périmètre du P.P.R.N. sont indiqués par une trame au document graphique du PLU : dans ces secteurs il convient de se reporter au plan et au règlement du P.P.R.N. annexé au PLU pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du présent règlement.

- **par des risques inondation issu de l'étude Hydrétudes 2014 – zone bleue.** Les secteurs concernés sont indiqués par une trame au document graphique du PLU : dans ces secteurs il convient de se reporter aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article AUo2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R.N., se reporter aux prescriptions figurant dans le règlement du P.P.R.N. annexé au PLU.

En outre, dans les secteurs concernés par la zone bleue (étude Hydrétudes), se reporter aux prescriptions figurant au Titre II du présent règlement.

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

1) Les constructions ou installations y compris classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et ne compromet pas un aménagement cohérent de la zone.

2) Sous réserve :

- Pour la zone **AUo1AUo3**, que les équipements publics (voies, ~~stationnement~~) faisant l'objet des ~~emplacements réservés n°8~~, ainsi que les réseaux nécessaires, aient été réalisés au droit de l'opération projetée ;
- Pour ~~la~~ **les zones AUo1 et AUo2**, de s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone ;
- De respecter les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme figurant au document graphique 4.2 du PLU.
- Et, pour les ~~2-3~~ zones **AUo1, AUo2 et AUo3** d'être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).

sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et de commerce à condition d'être intégrées à un bâtiment à usage d'habitat et d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeux et de sport,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

3) En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R.N., se reporter aux prescriptions figurant dans le règlement du P.P.R.N. annexé au PLU.

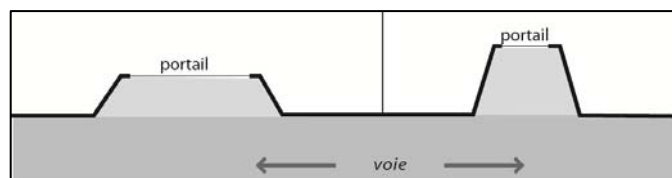
4) En outre, dans les secteurs concernés par la zone bleue (étude Hydrétudes), se reporter aux prescriptions figurant au Titre II du présent règlement.

ARTICLE AUo 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



En outre pour la zone AUo2 : les accès directs des constructions sur la voie communale n° 5 sont interdits, seul un débouché pour la desserte interne de la zone est admis sur cette voie.

ARTICLE AUo 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- par rapport aux voies communales : en retrait de l'alignement actuel ou futur d'au moins 3 mètres,
- par rapport aux voies uniquement piétons-cycles : soit en retrait de l'alignement d'au moins 3 mètres, soit à l'alignement.

En outre, des implantations différentes sont admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

En outre, dans la zone AUo2, les constructions devront être implantées en retrait de la limite séparative correspondant à la limite Est de la zone AUo2 d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à

- 12 mètres au sommet et R+2 dans ~~la~~ les zones AUo1 et AUo3,
- 8 mètres au sommet et R+1 dans la zone AUo2.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article AUo 11.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) Dans l'ensemble de la zone (y compris le secteur Aa) sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes, ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~ Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou en façade et donc à condition de ne pas être implantés au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet.

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

- ~~A condition que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admises pour les habitations existantes dont la surface totale initiale est supérieure à 60 m² :~~

- L'extension limitée à 33% de la surface ~~de plancher totale initiale~~ dans la limite de 200 m² de surface ~~de plancher au total après travaux~~ (existant + extension) ~~des habitations existantes~~ ;

- ~~L'adjonction d'annexes détachées, dans la limite de 40 m² de surface totale et de 50 m² pour le bassin des piscines, à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 5 m de hauteur au faitage.~~

b) Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole et à condition de ne pas dépasser 12 m de hauteur.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R.N., se reporter aux prescriptions figurant dans le règlement du P.P.R.N. annexé au PLU.

En outre, dans les secteurs concernés par la zone rouge (étude Hydrétudes), se reporter aux prescriptions figurant au Titre II du présent règlement.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- À condition que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admises pour les habitations existantes dont la surface totale initiale est supérieure à 60 m² :
 - L'extension limitée à 33% de la surface ~~de plancher~~ totale initiale dans la limite de 200 m² de surface ~~de plancher~~ au totale après travaux (existant + extension) ~~des habitations existantes~~.
 - L'adjonction d'annexes détachées, dans la limite de 40 m² de surface totale et de 50 m² pour le bassin des piscines, à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 5 m de hauteur au faîtage.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 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 sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans le secteur Ne, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments existants dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
- Les annexes –non accolées – aux bâtiments principaux existants, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) est limitée à 40 m² de surface de plancher ;
- Les HLL et Parc résidentiel de loisirs, dans la limite de 40 m² de surface totale par unité.

En outre dans le secteur NI, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements démontables de plein air, à vocation de jeux et de loisirs (type paintball – accrobranche), à l'exclusion de toute construction en dur et avec fondation.

En outre, dans les secteurs de richesse du sous-sol repérés par une trame particulière sont admises :

- les carrières et ouvrages techniques liés à leur exploitation,
- les installations liées à l'exploitation et au tri de matériaux.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R.N., se reporter aux prescriptions figurant dans le règlement du P.P.R.N. annexé au PLU.

En outre, dans les secteurs concernés par la zone rouge (étude Hydrétudes), se reporter aux prescriptions figurant au Titre II du présent règlement.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet **et à 5 m pour les HLL en secteur Ne.**

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

2 - Aspect général

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.

✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.