

*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

1 – Notice explicative



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

mars-18  
5.17.102

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE AUO2 ET LES ER1 ET ER2</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE AUO1</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>ADAPTATION DU RÈGLEMENT DES ZONES A ET N</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>MODIFICATION DU SECTEUR NE</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>LES PIÈCES MODIFIÉES</b>	<b>27</b>

# 1

## Le document d'urbanisme de la commune

La commune de CHÂTILLON-ST-JEAN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 5 juillet 2016.

**A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 1<sup>ère</sup> procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :**

- Zone AUo2 : Réduction de l'emplacement réservé n°1 et extension du périmètre de la zone AUo2 aux dépens de la zone UD et par conséquent adaptation des orientations d'aménagement à ces changements ; Suppression de l'ER2.
- Zone AUo1 : rectification de ses limites avec la zone UA pour prendre en compte de nouveaux découpages parcellaires et servitudes de passage, modification des modalités d'urbanisation avec réduction des emplacements réservés et adaptations de ses orientations d'aménagement ;
- Mise à jour des emplacements réservés ;
- Intégration des dispositions de la Loi Macron dans le règlement des zones A et N concernant l'évolution des habitations existantes.
- Extension et modification du règlement du secteur Ne.

### CONSIDERANT

- Que le projet 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) ;
- Que le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront 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 le projet d'ajustement du PLU doit suivre la procédure de modification de droit commun ;**

## 2

## Modifications concernant la zone AUo2 et les ER1 et ER2

### 2.1 Contexte et objectifs

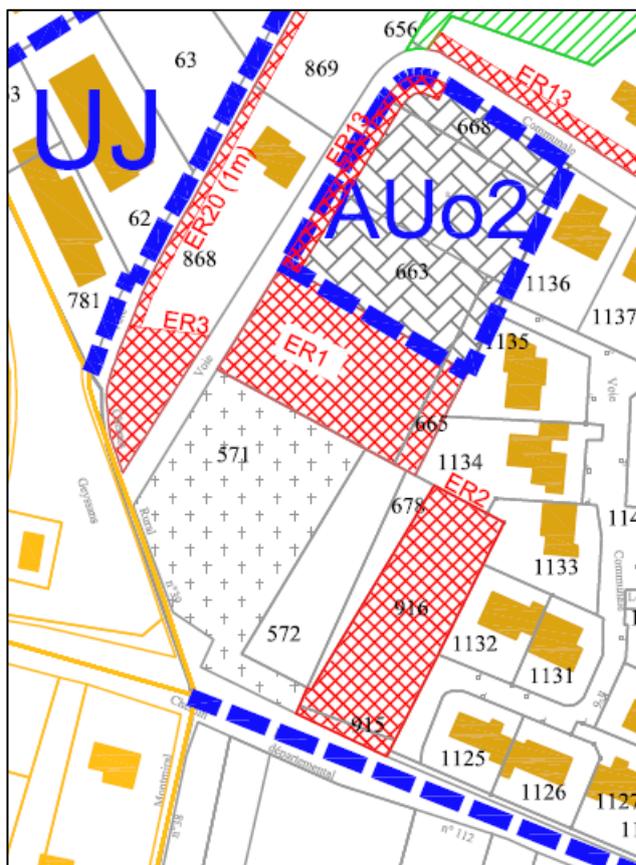
La zone AUo2 est une zone à urbaniser de 0,4 ha située à l'ouest du centre-village : il s'agit d'un secteur bordé par la montée de St-Izier au Nord et à l'Ouest et un quartier d'habitat à l'Est.

Au Sud, la zone AUo2 est limitée par l'emplacement réservé n°1 (ER1) dont l'objet est l'extension du cimetière situé plus au Sud, en zone UD.

On notera qu'un emplacement réservé ER2, situé à l'Est du cimetière a pour objet l'aménagement d'un parking et l'extension du cimetière.

La commune a acquis l'emplacement réservé n°2 et prépare donc une 1<sup>ère</sup> extension du cimetière et l'aménagement de places de stationnement.

Finalement, l'emprise de l'ER1 s'avère plus grande que nécessaire : la commune souhaite donc maintenant la réduire de 2200 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> environ.



La réduction de cet emplacement réservé dégage une bande de terrain, qui se trouve ainsi libre de toute contrainte, donc constructible, et sera logiquement à intégrer à la zone AUo2 voisine. L'urbanisation de la zone AUo2 est en effet prévue sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et la surface libérée s'intégrera naturellement à cette opération, permettant l'optimisation et la rationalisation de l'utilisation de ces terrains.

Enfin, l'acquisition de l'ER2 (Est du cimetière) par la commune étant réalisée et les travaux d'aménagement du stationnement et de l'extension du cimetière programmés, l'emplacement réservé n°2 peut donc être supprimé.

## 2.2 Projet de Modification

La modification du PLU consiste à :

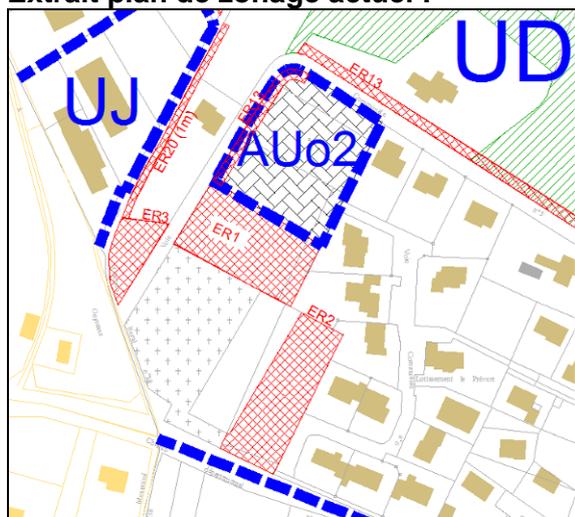
- Réduire la surface de l'ER1 à l'emprise nécessaire pour l'extension au Nord du cimetière ;
- Étendre la zone AUo2 sur l'emprise ainsi dégagée, aux dépens de la zone UD ;
- Adapter l'emprise et le contenu de la servitude de logements de la zone AUo2 à sa nouvelle surface ;
- Adapter les orientations d'aménagement de la zone à ces changements ;
- Prolonger l'emplacement réservé n°13 vers le Sud ;
- Supprimer l'ER2, qui a été acquis par la commune.

## 2.3 Contenu de la modification

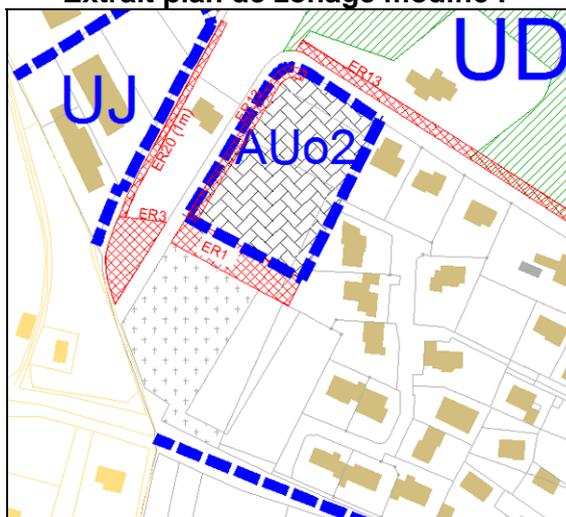
### ► Modifications du règlement graphique :

- ✓ L'ER1 est réduit de 1100 m<sup>2</sup> environ ;
- ✓ La zone AUo2 et la trame concernant la servitude de logement sont étendues de 1100 m<sup>2</sup> environ aux dépens de la zone UD ;
- ✓ L'ER13 est prolongé au sud le long de la montée de St Izier ;
- ✓ Le programme de logements concernant la zone AUo2 est porté de 6 à 8 logements minimum ;

Extrait plan de zonage actuel :



Extrait plan de zonage modifié :



### Modifications de la légende :

- ✓ Modification de la servitude de logements concernant la zone AUo2 : obligation de réaliser un programme comprenant au moins ~~6 logements~~ **8 logements** sous la forme d'habitat individuel pur ou groupé et/ou intermédiaire ;
- ✓ Suppression de l'ER2.

### ► Modifications des orientations d'aménagements :

Elles doivent être adaptées à la nouvelle configuration de la zone AUo2 : la zone devient en effet assez étendue pour que sa desserte puisse être assurée par une voie de bouclage en sens unique entre les 2 segments Nord et Sud de la montée de St-Izier. La connexion avec l'impasse du Pré Vert à l'Est sera uniquement piétonne.

L'organisation interne de la zone est modifiée en conséquence.

Le programme de logements minimum est modifié conformément à la servitude de logements de 6 à 8 logements au moins.

### Schéma des orientations d'aménagement actuelles :



### Schéma des orientations d'aménagement modifiées :



## 2.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification par rapport au PLU actuel sera très limité car les modifications ne concernent que des zones déjà constructibles : seul un secteur de 1100 m<sup>2</sup> environ, affecté à l'extension du cimetière dans le PLU actuel, sera affecté à de l'habitat dans le PLU modifié.

Le secteur concerné par ce changement est situé en dehors de toute zone à enjeu écologique ou environnemental.

# 3

## Modifications concernant la zone AUo1

### 3.1 Contexte et objectifs

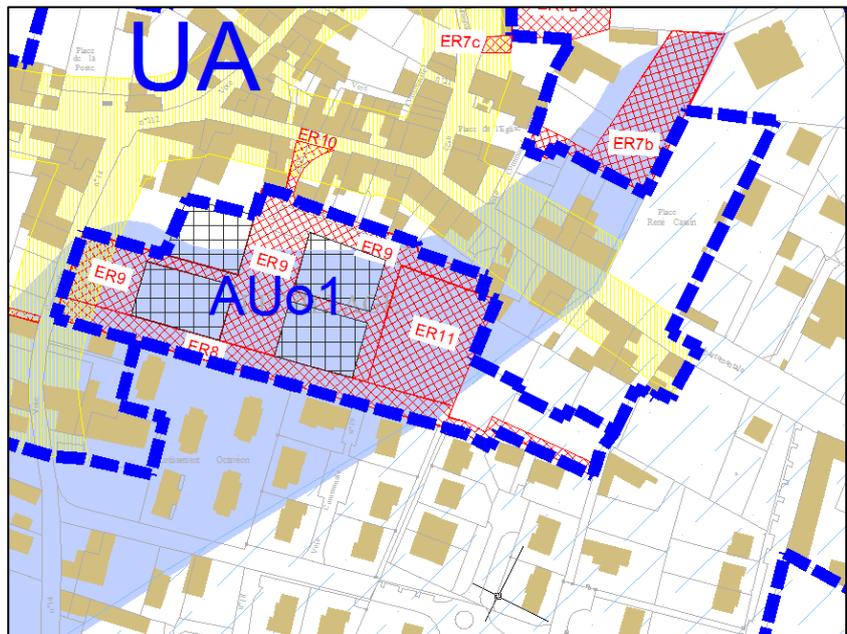
La zone AUo1 (environ 1 ha) est située à l'interface entre le centre ancien du village et les quartiers plus récents au sud. Elle est aujourd'hui occupée en grande partie par une noyeraie.

Compte-tenu de la situation stratégique de ce secteur dans le village, le PLU actuel a pour objectif la réalisation d'un cœur de village attractif, avec des espaces collectifs 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.

Le PLU actuel prévoit que :

- les dessertes de la zone, aussi bien pour les véhicules motorisés, que pour les piétons et les cycles, seront réalisées par la commune et font donc l'objet d'emplacements réservés.



- la zone AUo1 sera constructible au fur et à mesure de la réalisation par la collectivité de ces dessertes et des réseaux associés.

Le périmètre et les modalités d'urbanisation de cette zone sont aujourd'hui à adapter pour tenir compte :

- de découpages parcellaires récents autour de constructions voisines empiètent sur la zone AUo1, qui doit donc être réduite selon ces nouveaux découpages ; Un secteur de 890 m<sup>2</sup> environ est notamment à exclure de la zone AUo1, il concerne l'accès à une entreprise au nord de la zone. Jusqu'ici géré dans le cadre d'une servitude privée, cet accès fait maintenant l'objet d'un nouveau découpage parcellaire.



Nouvelles parcelles à exclure de la zone AUo1

- des dernières réflexions communales conduites pour l'aménagement et la desserte du quartier et du fait que la commune ne souhaite pas réaliser les équipements internes à la partie Ouest de la zone à urbaniser, constituée d'une seule vaste parcelle.

Il est donc proposé que :

> Les parcelles récemment découpées et attenantes à des constructions existantes soient intégrées à la zone UA voisine, de même que l'emplacement réservé pour l'aménagement de l'impasse des Noyers.

> La zone AUo1 restante soit scindée en deux avec :

- la vaste parcelle Ouest, qui conservera la dénomination AUo1 et qui sera à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'espace vert public initialement projeté (ER11) sera réduit à une bande de 4 mètres de largeur dans sa partie Est, afin d'assurer une gestion publique des eaux pluviales qui y circulent ; Le maintien d'un espace vert dans la zone sera imposé par le biais d'un secteur protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les autres emplacements réservés correspondant aux dessertes viaires et piétonnes internes, ainsi qu'aux espaces collectifs internes pour ce secteur seront supprimés, les équipements prévus seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement qui permettra de l'urbaniser ;

- la partie Est qui comprend plusieurs parcelles enclavées, fera l'objet d'un secteur AUo3, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Pour la desserte de ce secteur, sera maintenu une partie de l'ER8, nécessaire pour désenclaver ces terrains à partir de l'impasse des Cerneaux,

j

## 3.2 Projet de Modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à :

- Réduire le périmètre de la zone AUo1 selon le nouveau découpage parcellaire et pour en exclure l'emplacement réservé correspondant à l'élargissement de l'impasse des Noyers ;
- Scinder la zone AUo1 en 2 secteurs AUo1 (à l'ouest) urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble et AUo3 (à l'est) constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.
- Réduire l'emplacement réservé 11 (espace vert public) à une bande de 4 m à l'Est, dévolue à la gestion des eaux pluviales ;
- Réduire l'emplacement réservé 9, en supprimant les dessertes, et espaces internes et en ne conservant que la partie nécessaire à l'aménagement de l'impasse des Noyers ;
- Réduire l'emplacement réservé 8 à l'emprise nécessaire à la desserte de la partie Sud-Est (secteur AUo3) depuis l'impasse des Cerneaux au Sud ;
- Créer un emplacement réservé pour une liaison piétonnière entre les secteurs AUo1 et AUo3 jusqu'à l'impasse des Cerisiers à l'Est.
- Créer un emplacement réservé pour une liaison piétonnière entre l'impasse des Cerisiers et la rue du Vercors.

Les orientations d'aménagements sont à adapter selon ces changements, sans modifier ce qui est prévu en matière de logements.

Ainsi la servitude imposant un programme minimal de logements est simplement complétée pour laisser la possibilité de réaliser des maisons de rue en introduisant la possibilité d'habitat groupé : 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.

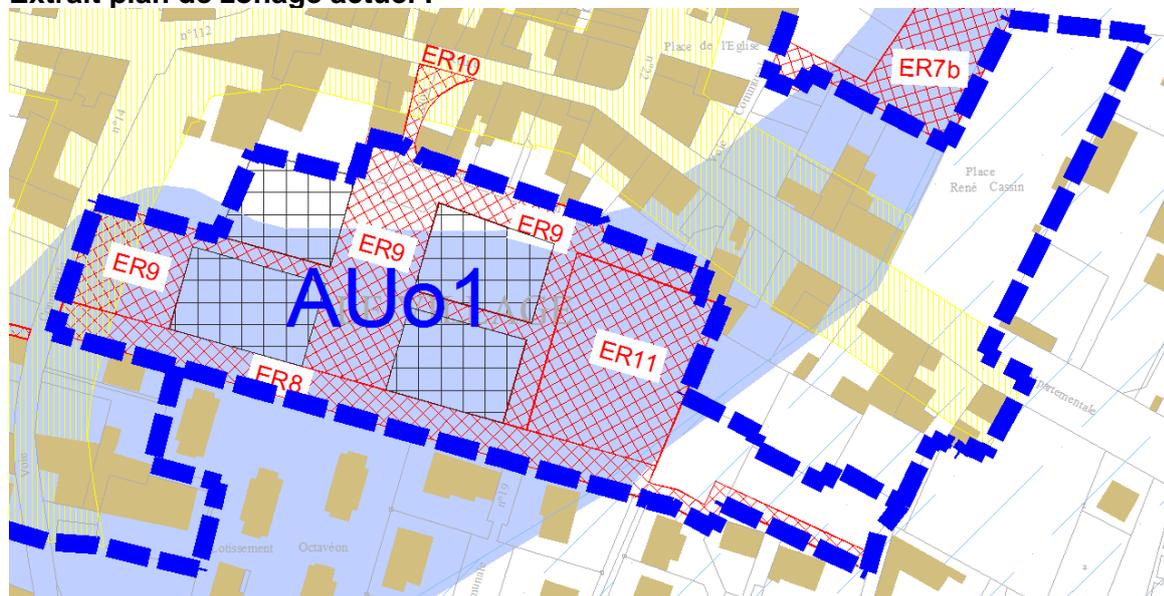
Le règlement de la zone AUo est à adapter afin d'introduire le secteur AUo3 et modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUo1.

## 3.3 Contenu de la modification

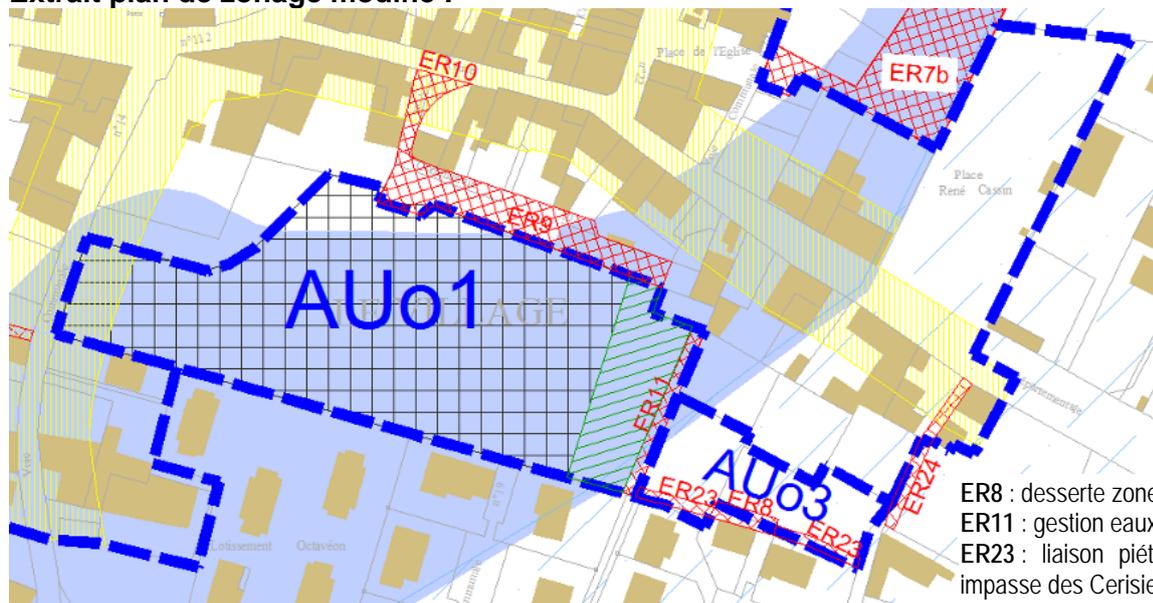
### ► Modifications du règlement graphique :

- ✓ Le périmètre de la zone AUo1 est réduit au profit de la zone UA et la zone est scindée en deux secteurs AUo1 et AUo3 ;
- ✓ Les ER8, ER 9 et ER 11 sont réduits ;
- ✓ La légende des ER8, ER 9 et ER 11 est modifiée en conséquence de ces ajustements ;
- ✓ Une partie de la noyeraie est placée en espace vert à préserver ;
- ✓ Des emplacements réservés sont créés dans la partie Est pour assurer la continuité des liaisons piétonnières : ER23 et ER24. La légende des ER est complétée en conséquence.

#### Extrait plan de zonage actuel :



#### Extrait plan de zonage modifié :



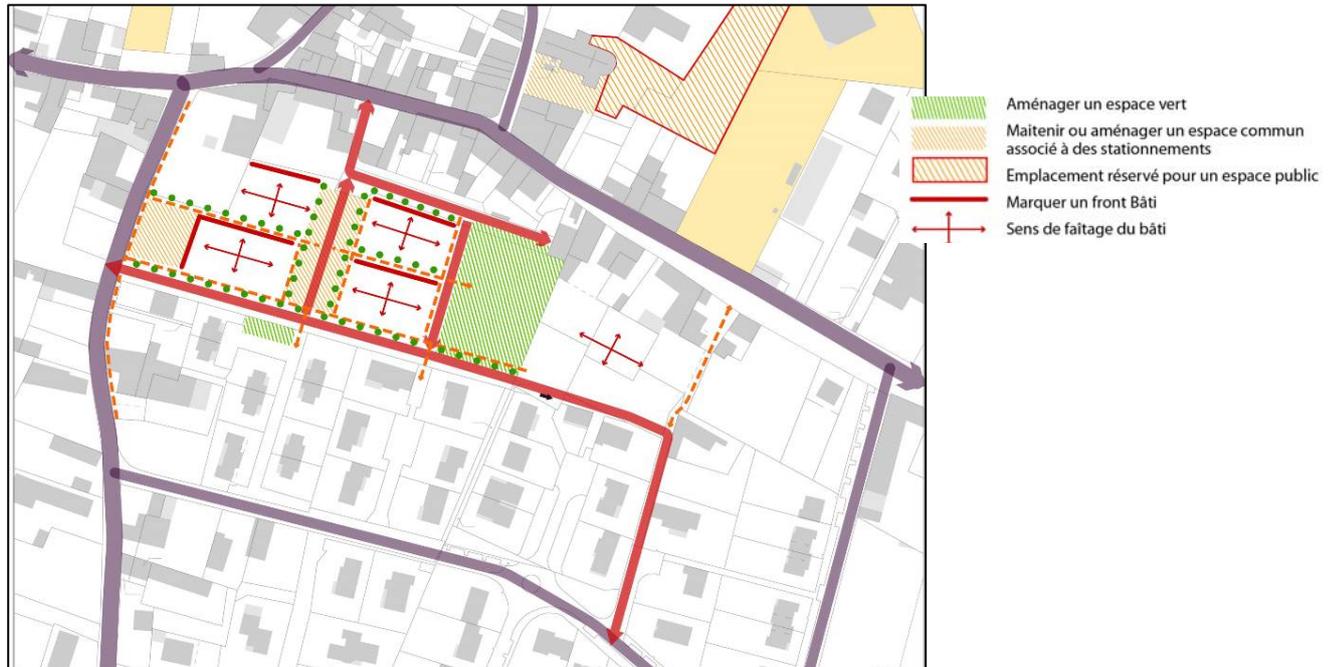
- ER8 : desserte zone AUo3
- ER11 : gestion eaux pluviales
- ER23 : liaison piétonne zone AUo1-impasse des Cerisiers
- ER24 : liaison piétonne impasse des Cerisiers-Rue du Vercors

### ► Modifications des orientations d'aménagements :

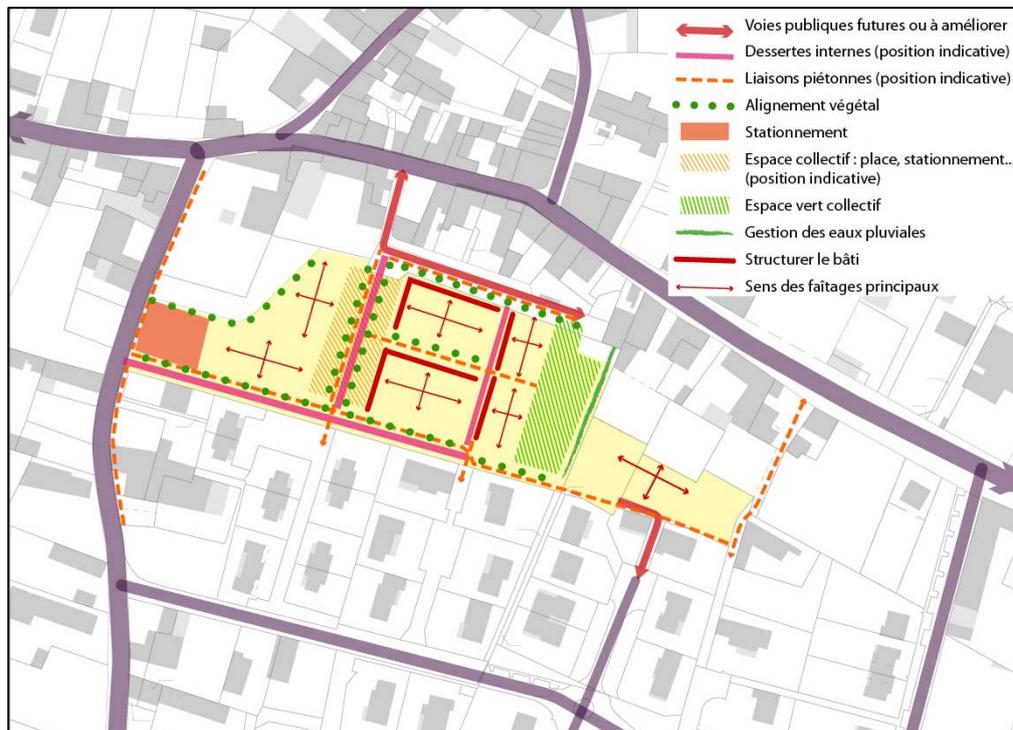
Les orientations d'aménagement sont à adapter à ces changements et notamment :

- périmètre adapté aux derniers découpages parcellaires,
- pas de desserte traversante Ouest-Est pour les véhicules, mais uniquement pour les piétons,
- réduction de l'espace vert central.

#### Schéma des orientations d'aménagement actuelles :



#### Schéma des orientations d'aménagement modifiées :



## ► Modifications du règlement :

Le règlement de la zone AUo est à adapter aux changements prévus :

- subdivision de la zone AUo1 en secteurs AUo1 et AUo3 ;
- modifications des conditions d'urbanisation : secteur AUo1 à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble, secteur AUo3 à urbaniser après réalisation de la desserte qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°8

### > Modification des caractéristiques de la zone pour prendre en compte le secteur AUo3 :

#### 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.

[...]

### > Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation à l'article AUo2

#### 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 :

[...]

2) Sous réserve :

- Pour la zone ~~AUo1~~AUo3, 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 :

[...]

### > Modification de l'article AUo10 pour prendre en compte le secteur AUo3 :

#### 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 faitage 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.

## 3.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera négligeable par rapport au PLU actuel, puisqu'il s'agit simplement de modifier les modalités d'urbanisation de la zone AUo1 (par une opération d'ensemble et non au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements) et de modifier ses limites pour prendre en compte les récents découpages parcellaires. Le nombre de logements attendus ne varie pas.

La surface consacrée à l'espace vert collectif (ER11 initial) est réduite pour tenir compte de la réduction de la surface de la zone liée à la prise en compte du nouveau découpage parcellaire.

# 4

## Modification des emplacements réservés

### 4.1 Contexte et objectifs

**4.1.1- L'emplacement réservé n°7** (en 3 parties 7a, 7b et 7c), prévu pour l'extension des équipements publics autour de l'espace mairie - école et un cheminement piétons le long de l'église, est à adapter.

Il s'agit d'une part de maintenir un tènement cohérent autour des bâtiments de la propriété bâtie et, d'autre part, de ne conserver en emplacement réservé que les espaces strictement nécessaires pour répondre aux besoins et objectifs communaux.

L'ER7 va donc être réduit par rapport à sa délimitation actuelle.

ER7 actuel



ER7 modifié



**7a** : extension de l'école et du parc public. Le périmètre est réduit, mais l'objet reste inchangé.

**7b** : extension de la salle des fêtes, de l'espace public René Cassin et liaison piétonne avec l'église. Le périmètre est réduit afin de ne conserver que l'emprise nécessaire : à l'extension de la salle des fêtes d'une part et à la liaison piétonne avec l'église, d'autre part. L'extension de la place René Cassin n'est plus à l'ordre du jour.

**7c** : création de toilettes publiques (il s'agit de créer des toilettes accessibles dans le prolongement de celles existantes) : sans changement.

**4.1.2- L'emplacement réservé n°16** pour l'élargissement du chemin de la Drevette est à adapter : il était prévu pour porter le chemin à 7 m et, après étude, une largeur après élargissement de 6 m s'avère suffisante ;

**4.1.3- L'emplacement réservé n°17** pour un chemin aujourd'hui privé (à l'Est du pôle paramédical) et l'évacuation des eaux pluviales est à supprimer, la commune n'ayant pas la nécessité d'acquérir ce chemin ;

**4.1.4- L'emplacement réservé n°15** correspond à l'ensemble des emprises nécessaires à la communauté d'agglomération pour réaliser les travaux hydraulique sur la Joyeuse dans le cadre des aménagements prévus d'une part pour la protection contre les crues et d'autre part pour la restauration physique de ce cours d'eau. Une petite partie des emprises nécessaires, celles situées dans la partie la plus aval du cours de la Joyeuse sur la commune, ne figurent pas dans cet emplacement réservé. Il s'agit donc d'ajouter ces emprises à l'ER15.

**4.1.5- Un emplacement réservé** est à créer à l'angle de la rue de Ste Cécile et de la RD 123, pour aménager un espace pour les piétons ;

**4.1.6- La légende des emplacements réservés** sur les plans de zonage doit être corrigée d'une erreur matérielle : le bénéficiaire des ER 14 (Reconstitution de bandes enherbées le long de l'Aygala) et ER 15 (Travaux hydraulique sur la Joyeuse) étant la communauté d'agglomération et non pas la commune et inversement, le bénéficiaire des ER 12 (évacuation eaux pluviales) et ER 13 (élargissement de la montée de St-Izier) est la commune et non pas la communauté d'agglomération.

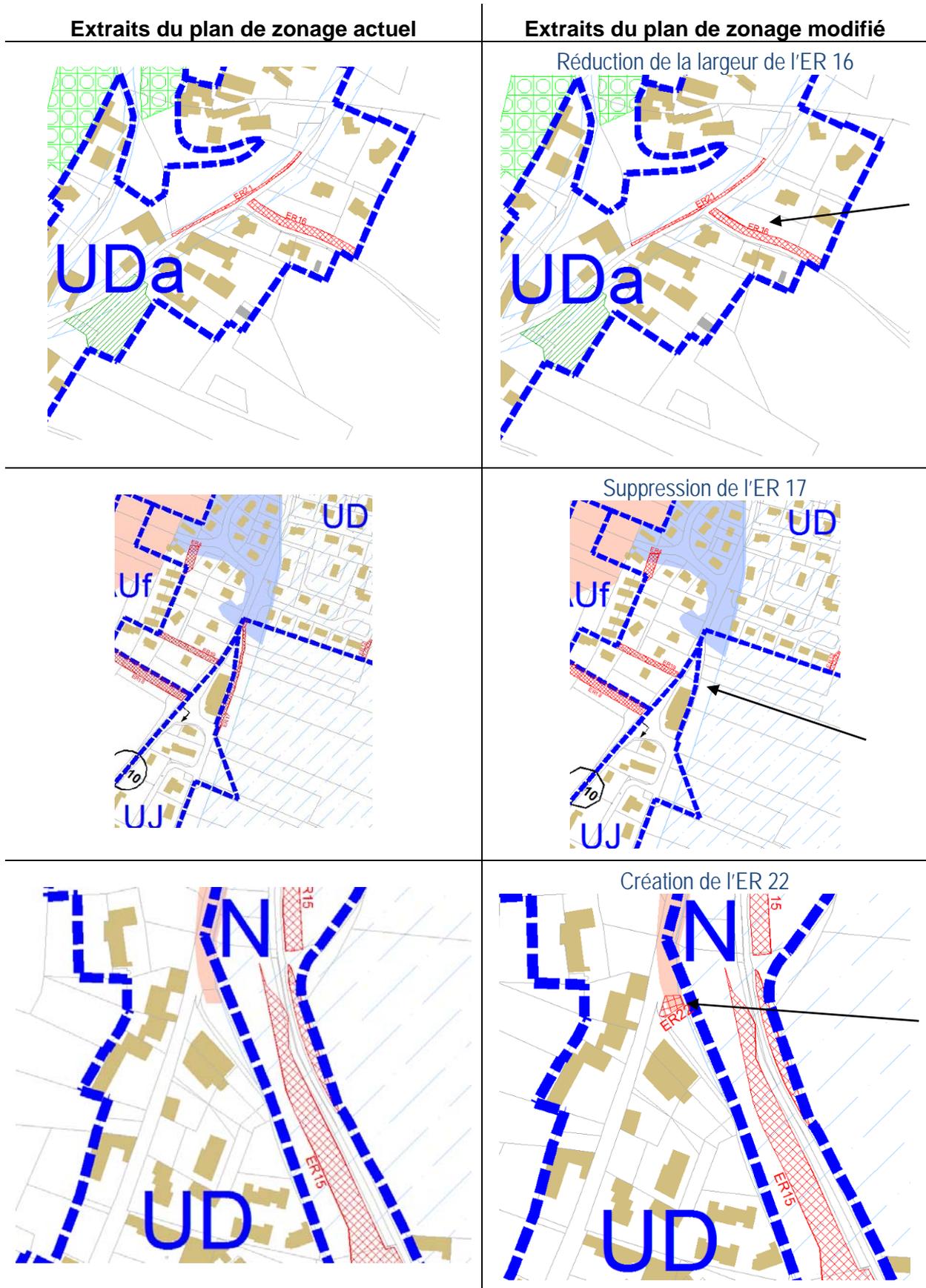
## 4.2 Projet de modification

Il consiste à :

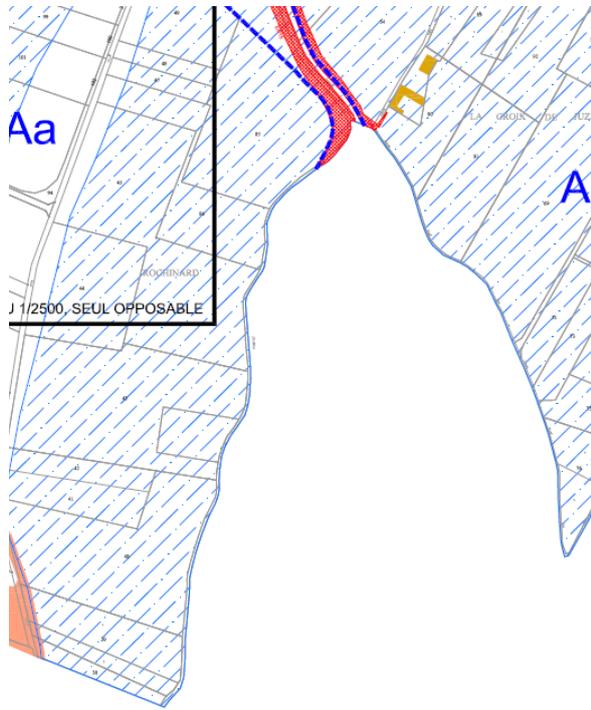
- Réduire le périmètre des ER 7a et 7b et modifier la légende de l'ER7b pour supprimer l'extension de la place René Cassin parmi les affectations de cet ER.
- Réduire d'un mètre la largeur de l'ER 16 et modifier sa légende pour indiquer qu'il s'agit d'élargir le chemin de la Drevette à 6 m (au lieu de 7 m) ;
- Supprimer l'ER 17 ;
- Créer un ER 22 à l'angle de la rue Ste-Cécile et de la RD123 pour un aménagement piétons, dont le bénéficiaire sera la commune ;
- Corriger la légende des ER 12 à 15 pour leur attribuer les bénéficiaires corrects : communauté d'agglomération pour les ER 14 et 15 et commune pour les ER 12 et 13.
- Compléter l'ER 15 en ajoutant les emprises manquantes sur la partie aval.

## 4.3 Contenu de la modification

### ► Modifications du règlement graphique :

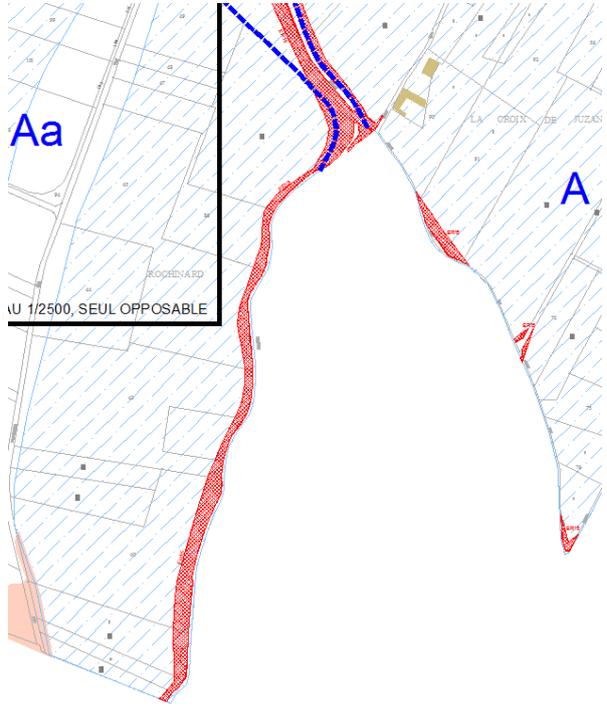


**Extraits du plan de zonage actuel**



**Extraits du plan de zonage modifié**

Compléter l'emprise de l'ER 15 à l'extrême sud du territoire communal



**Extrait du plan de zonage actuel (légende des emplacements réservés) :**

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER1 Extension cimetière	Commune
ER2 Extension cimetière et parking	Commune
ER3 Aménagement du carrefour	Commune
ER4 Accès zone AUF "Croixmane"	Commune
ER5 Création voirie	Commune
ER6 Création cheminement piétons	Commune
ER7a Extension de l'école et du parc public	Commune
ER7b Extension de la salle des fêtes, de la place René Cassin, liaison piétonne église	Commune
ER7c Création de toilettes publiques	Commune
ER8 Création voirie desserte principale zone AUo "Noyeraie"	Commune
ER9 Création dessertes secondaires, stationnements, espaces publics zone AUo "Noyeraie"	Commune
ER10 Elargissement accès nord zone AUo "Noyeraie"	Commune
ER11 Espace vert public "Noyeraie"	Commune
ER12 Evacuation eaux pluviales	Communauté d'agglomération
ER13 Elargissement de la montée Saint-Izier	Communauté d'agglomération
ER14 Reconstitution des bandes enherbées le long de l'Aygala	Commune
ER15 Travaux hydrauliques sur la Joyeuse	Commune
ER16 Elargissement à 7m du chemin de la Drevette	Commune
ER17 Chemin et évacuation des eaux pluviales de la rue du Gognard	Commune
ER18 Desserte zone AUF de Croix Mane	Commune
ER19 Elargissement de l'impasse du Gognard	Commune
ER20 Elargissement chemin des Molhens	Commune
ER21 Elargissement de 2m de la montée de Rochette	Commune

**Extrait du plan de zonage modifié (légende des emplacements réservés) :****EMPLACEMENTS RESERVES :**

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER1 Extension cimetière	Commune
ER2 <i>Supprimé par Modification n°1</i>	
ER3 Aménagement du carrefour	Commune
ER4 Accès zone AUF "Croixmane"	Commune
ER5 Création voirie	Commune
ER6 Création cheminement piétons	Commune
ER7a Extension de l'école et du parc public	Commune
ER7b Extension de la salle des fêtes et liaison piétonne vers l'église	Commune
ER7c Création de toilettes publiques	Commune
ER8 Création voirie desserte principale zone AUo "Noyeraie"	Commune
ER9 Création stationnements le long de la RD et aménagement de l'impasse des Noyers	Commune
ER10 Elargissement accès nord zone AUo "Noyeraie"	Commune
ER11 Gestion des eaux pluviales secteur "Noyeraie"	Commune
ER12 Evacuation eaux pluviales	Commune
ER13 Elargissement de la montée Saint-Izier	Commune
ER14 Reconstitution des bandes enherbées le long de l'Aygala	Communauté d'agglomération
ER15 Travaux hydrauliques sur la Joyeuse	Communauté d'agglomération
ER16 Elargissement à 6m du chemin de la Drevette	Commune
ER17 <i>Supprimé par Modification n°1</i>	
ER18 Desserte zone AUF de Croix Mane	Commune
ER19 Elargissement de l'impasse du Gognard	Commune
ER20 Elargissement chemin des Molhens	Commune
ER21 Elargissement de 2m de la montée de Rochette	Commune
ER22 Aménagement piéton à l'angle des rue Ste Cécile et RD 123	Commune
ER23 Liaison piétonne entre zone AUo1 et impasse des Cerisiers	Commune
ER24 Liaison piétonne entre impasse des Cerisiers et rue du Vercors	Commune

Cette légende modifiée intègre également les modifications des ER2, ER 9 et ER11, et la création des ER 23 et 24, explicités dans les chapitres 2 et 3 du présent document.

## 4.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification est négligeable car il porte sur :

- la réduction d'1 m de la largeur d'un emplacement réservé pour élargir un chemin en zone UDa;
- la réduction de l'emplacement réservé n°7 pour des espaces et équipements publics en centre-ville pour le limiter aux emprises strictement nécessaires,
- la suppression d'un emplacement réservé le long d'un chemin en zone Aa,
- la création d'un emplacement réservé pour un aménagement pour les piétons en zone UD,
- le complément à l'emplacement réservé n°15 pour bien prendre en compte l'intégralité des travaux de protection contre les crues et la restauration physique de la Joyeuse est complété selon les études hydrauliques réalisées par la communauté d'agglomération.

Les surfaces concernées sont très réduites et aucun impact environnemental n'est attendu, sinon un impact positif pour la sécurisation des cheminements piétons en ce qui concerne la création du nouvel emplacement réservé (ER22) et pour la lutte contre les crues dans le cadre de l'ER15.

# 5

## Adaptation du règlement des zones A et N

### 5.1 Contexte et objectifs

Depuis l'approbation du PLU de Châtillon-St-Jean, les dispositions du code de l'urbanisme concernant les zones agricoles (A) et naturelles (N) ont connu les changements suivants :

- les dispositions concernant l'évolution des habitations existantes sont similaires pour les deux zones A et N et elles doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF<sup>1</sup> ;
- les annexes détachées des habitations peuvent être autorisées ;
- les conditions auxquelles sont soumises ces évolutions des habitations ont été modifiées ;
- les conditions d'implantations des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC) ont également été modifiées.

Il convient donc d'adapter le règlement du PLU de Châtillon St-Jean aux nouvelles dispositions et d'introduire la possibilité d'implantation d'annexes détachées des habitations existantes.

---

<sup>1</sup> CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## 5.2 Projet de modification

Il consiste à :

- Réécrire les alinéas du règlement de la zone A et de la zone N qui concernent les CINASPC afin de les adapter à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, qui les conditionne à ce qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Ajouter dans le règlement de la zone A et de la zone N la possibilité de réaliser des annexes détachées des habitations, selon certaines conditions et limites ;

## 5.3 Contenu de la modification

### ► Modifications du règlement écrit :

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié comme suit :

#### ARTICLE A2--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 m<sup>2</sup> :¶~~

~~→ - L'extension limitée à 33% de la surface de plancher totale initiale dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au totale après travaux (existant + extension) des habitations existantes°;¶~~

~~→ - L'adjonction d'annexes détachées, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface totale et de 50 m<sup>2</sup> 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.¶~~

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié comme suit :

#### 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 faitage.¶
- 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~~.¶

[...]

## 5.1 Impacts de la modification

Les impacts de la réécriture des conditions d'implantation des CINAPICS sont nuls voire positifs, puisqu'ils visent à mieux prendre en compte les espaces naturels et les paysages.

Le seul point potentiellement impactant est l'introduction de la possibilité de réaliser des annexes détachées du bâtiment principal, pour les habitations situées en zones A ou N du PLU.

Cet impact reste modéré par le fait que la taille de ces annexes est strictement limitée (40 m² pour les bâtiments et 50 m² pour les piscines et une hauteur maximale au faitage de 5 m) et que leur implantation doit se faire dans les 20 m du bâtiment principal, tout en ne compromettant pas les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.

En outre, aucun secteur à enjeu écologique ne sera concerné (la commune ne compte ni ZNIEFF de type 1, ni site Natura 2000) et le PLU protège les espaces boisés et les zones humides.

Cette modification n'est donc pas susceptible d'entraîner des impacts dommageables significatifs sur l'environnement.

# 6 MODIFICATION DU SECTEUR Ne

## 6.1 Contexte et objectifs

Le secteur Ne est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, qui correspond à une activité d'hébergement touristique et de loisirs : il comprend plusieurs gîtes, des salles en location et l'accueil de l'activité de paint-ball en plein air, située à proximité (et qui fait l'objet du secteur N0).

L'exploitant de ces activités envisage d'augmenter et de diversifier sa capacité d'accueil en implantant 4 ou 5 habitations légères de loisirs (HLL), en complément et à proximité des gîtes et du bâtiment d'accueil existants. L'objectif est de permettre l'accueil de groupes sur le site de loisirs et dans les hébergements.

Le projet consiste à planter 4 ou 5 HLL à ossature bois dans les « trouées » qui parsèment le boisement au bord duquel sont implantés les gîtes actuels.

Aucun déboisement ni terrassement ne sera nécessaire : les « trouées » existantes entre les arbres étant suffisantes et la pente est très limitée à l'endroit projeté. Un ancien petit poulailler (de type familial) datant de 1973 sera détruit et remplacé par un HLL.

Le site est directement desservi par le chemin communal qui le longe au sud et est également desservi par le réseau d'eau potable et l'électricité. Le secteur relève de l'assainissement non collectif : un dispositif d'assainissement non collectif sera donc mis en place pour gérer les eaux usées des futures HLL.

Projet  
d'implantation  
des HLL



Le site d'implantation est retenu pour sa proximité avec les installations existantes, son raccordement aux réseaux nécessaire et le fait de permettre une bonne intégration paysagère des futurs HLL dans les « trouées » du boisement existant.

## 6.2 Modification du PLU

L'implantation des HLL n'est actuellement pas possible sur le site envisagé, qui est situé en secteur N<sub>ℓ</sub>, ce secteur étant uniquement réservé à des équipements de sports et loisirs de plein air.

Il est donc proposé :

- d'étendre le secteur Ne, où sont déjà implantés les structures d'hébergement existantes, sur le site du projet (soit 2000 m<sup>2</sup> d'extension environ), aux dépens du secteur N<sub>ℓ</sub> ;
- de compléter le règlement du secteur Ne afin que les HLL et PRL (parc résidentiel de loisirs) y soient autorisés.

Cette extension du secteur Ne représente environ 2000 m<sup>2</sup>, à ajouter à la surface actuelle du secteur Ne qui est de 1ha.

La partie du secteur Ne qui est ainsi étendue est concernée par une trame verte qui correspond à la protection des boisements au titre du 2° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur alors.

Cette protection vise à conserver le caractère boisé du site protégé et notamment à en interdire tout défrichement. Le règlement du PLU précise pour les éléments de végétation protégés : « ils doivent conserver leur caractère d'espaces verts, les arbres existants doivent être maintenus et en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés ».

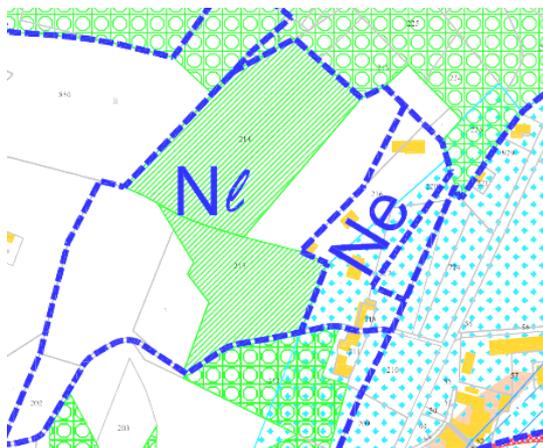
Cette protection est compatible avec le projet, qui vise à installer 4 ou 5 HLL en profitant des trouées existantes, sans destruction d'arbre, ce qui permettra leur bonne intégration paysagère et de profiter de l'ombrage.

## 6.3 Contenu de la modification

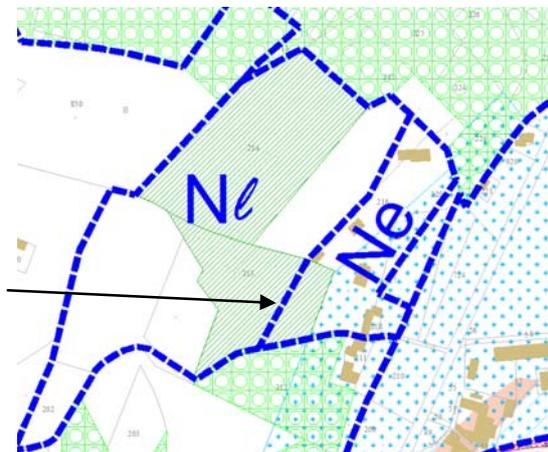
### ► Modifications du règlement graphique :

Extension du secteur Ne aux dépens du secteur Nl :

Extrait du plan de zonage actuel :



Extrait du plan de zonage modifié :



### ► Modifications du règlement écrit :

Le règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié comme suit :

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

[...]

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les HLL et Parc résidentiel de loisirs, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface totale par unité.

[...]

#### 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.

## 6.4 Impacts de la modification

Les impacts de l'extension du secteur Ne portent sur l'implantation de 4 ou 5 HLL démontables, de taille limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité.

Cependant, leur implantation à proximité d'un chemin communal et de bâtiments existants et sans dénaturer le caractère arboré du site (les arbres existants seront intégralement conservés), va fortement limiter leur impact paysager. On peut ajouter que l'un de ces HLL prendra la place d'un ancien poulailler familial à démolir.

Le site concerné n'est pas situé dans ou à proximité d'un site sensible au plan écologique (en dehors de toute ZNIEFF de type 1 et de site Natura 2000, pas de zone humide ou de pelouse sèche), en outre les 4 ou 5 HLL bois prévus seront à proximité immédiate d'un groupe de bâtiments existants. Cette extension ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du coteau boisé dans lequel elle s'insère, compte tenu de sa faible surface et de sa situation périphérique.

La surface totale concernée limitée (2000 m<sup>2</sup>), des bâtiments de taille réduite (40 m<sup>2</sup> maximum par bâtiment) et démontables, l'absence de travaux de terrassement ou de déboisement, la présence des réseaux, l'absence d'enjeu écologique particulier et la bonne intégration paysagère permettent de conclure à l'absence d'impact dommageable notable de cette modification sur l'environnement.

# 7 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 7.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification :

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU. Ce complément est constitué de la présente notice.
- **Orientations d'aménagement et de programmation**: les orientations d'aménagement sont modifiées et seront donc substituées aux orientations d'aménagement actuelles.
- **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.

## 7.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- **Plan de zonage 4-1 au 1/5000.**
- **Plan de zonage 4-2 du village au 1/2500.**