



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**CHÂTEAUNEUF
-SUR-ISÈRE**
(26300)

Approbation : 16/12/2011
Modification 1 : 14/12/2012
Modification 2 : 13/07/2016
Modification 3 : 19/12/2016
Modification 4 : 10/07/2017

Modification n° 5

1. Notice explicative



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.116

Avril
2018

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MODIFICATIONS ZONES 1AUOH QUARTIER BEAUVACHE	3
3	OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE AUL LES ILES	11
4	CRÉATION D'UN STECAL POUR UN PROJET DE CAMPING	18
5	AJUSTEMENT LIMITE ZONES UB ET UEA QUARTIER NOGAT	24
6	ADAPTER LE RÈGLEMENT DES ZONES A ET N	26
7	METTRE À JOUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	30
8	LES PIECES MODIFIEES	36

1

Le document d'urbanisme de la commune

La commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2011 et qui a déjà fait l'objet de quatre procédures de modification, le 14/12/2012, le 13/07/2016, le 19/12/2016 et le 10/07/2017.

Une cinquième procédure de modification de ce PLU est engagée, afin de :

- ✓ Modifier le règlement et les orientations d'aménagement des zones 1AUoh du quartier Beauvache,
- ✓ Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUL quartier Les Iles (au sud du lac d'Aiguille), d'une part en vue du projet d'extension du camping et d'autre part en vue de permettre l'implantation d'activités d'accueil touristique et de loisirs sur un secteur prochainement desservi par les réseaux,
- ✓ Délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A en vue de la création d'un camping dans le cadre de la diversification d'une exploitation agricole,
- ✓ Ajuster la limite entre zones UB et UEa quartier Nogat, pour intégrer un ancien bâtiment d'activité en zone UB,
- ✓ Procéder à un ajustement du règlement écrit, en ce qui concerne la surface à prendre en compte pour les évolutions des habitations en zone A et N,
- ✓ Mettre à jour les emplacements réservés.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

Modifications zones 1AUoh Quartier Beauvache

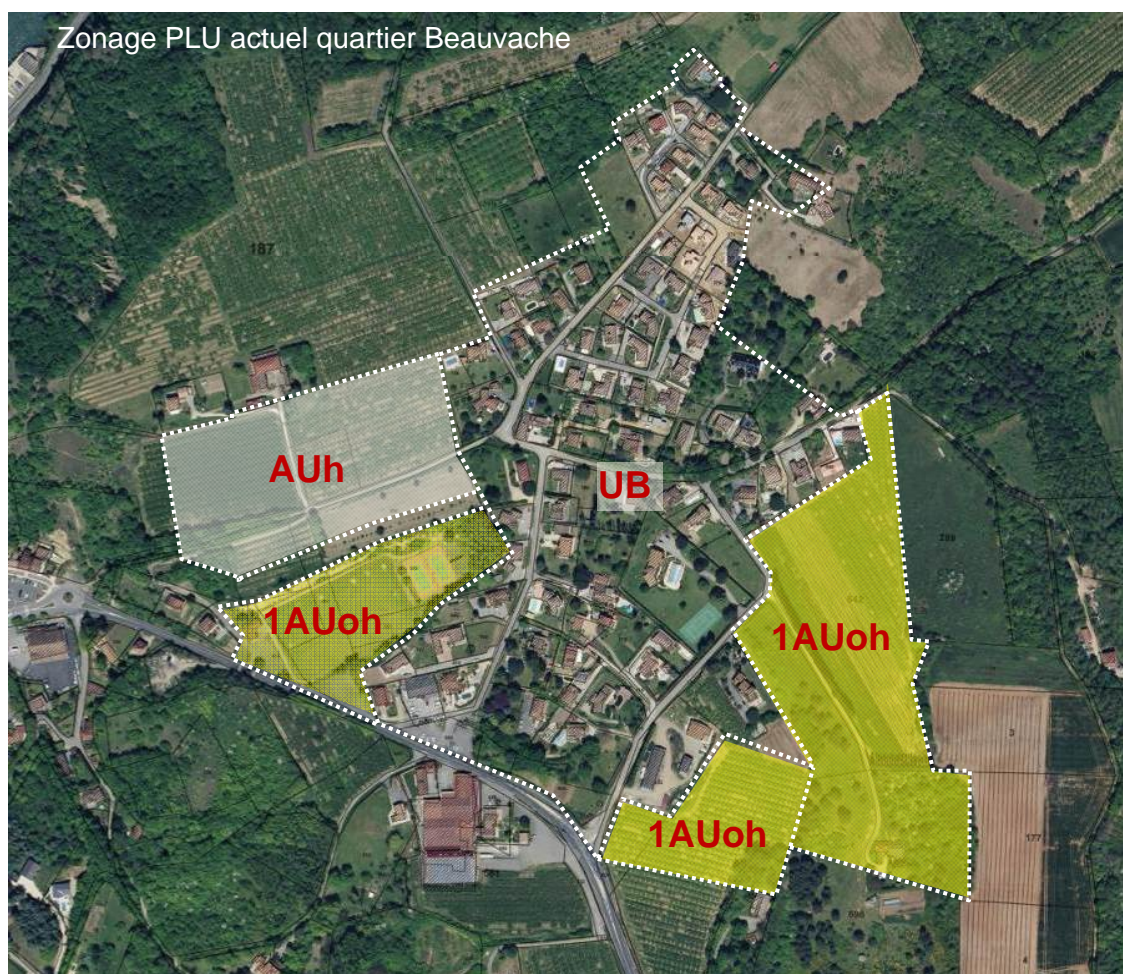
2.1 Contexte et objectifs

2.1.1. Le quartier Beauvache et le PLU actuel :

Le quartier Beauvache correspond à un secteur de collines à l'entrée Nord-Est du centre village. Une partie du quartier est déjà urbanisée sous forme d'habitat individuel de type pavillonnaire : elle est classée en zone UB du PLU.

Plusieurs extensions de l'urbanisation sont prévues au PLU en continuité de ce quartier :

- vers l'Est, sous la forme de deux zones 1AUoh (zones ouvertes à l'urbanisation sous condition d'opération d'ensemble) ;
- vers l'Ouest sous la forme d'une zone AUh (zone inconstructible dans l'attente des réseaux nécessaires) et d'une zone 1AUoh, qui correspond à l'ancien terrain de foot communal et aux courts de tennis ;



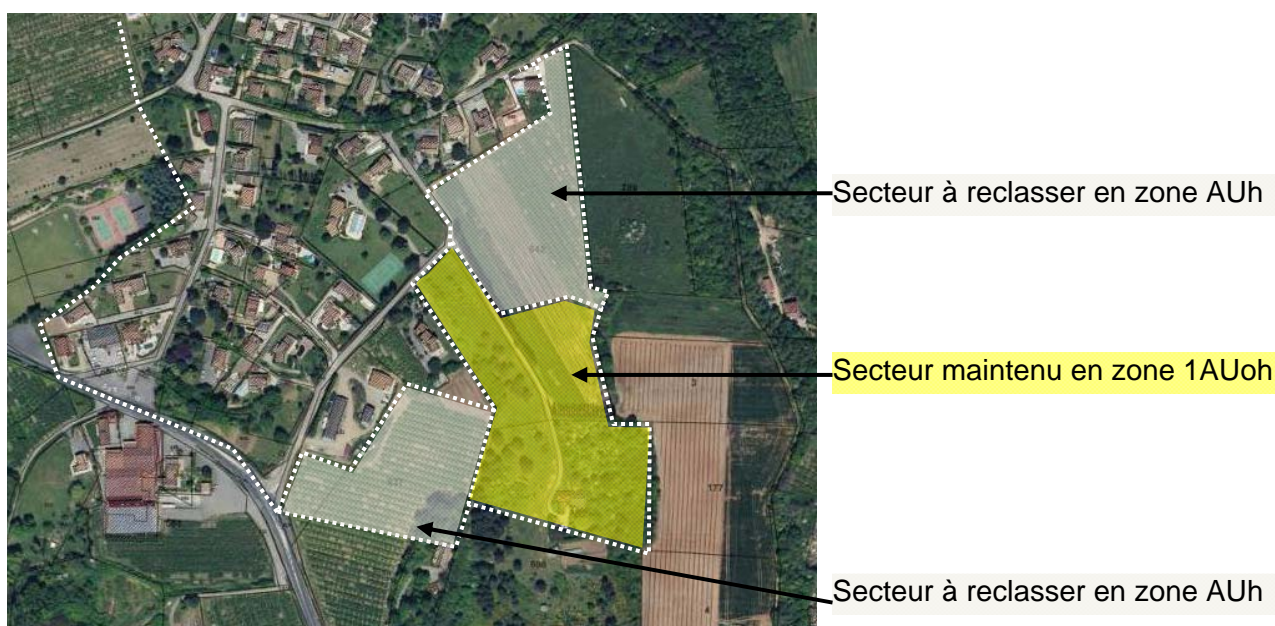
2.1.2. Les équipements publics et les projets d'urbanisation :

Le classement des 2 zones 1AUoh situées à l'Est du quartier est à revoir :

- pour tenir compte des projets d'aménagement à l'étude ;
- pour tenir compte du niveau des équipements publics à proximité de ces zones, notamment la desserte viaire et les équipements d'assainissement pluvial.

Le niveau actuel des équipements ne permet pas d'envisager la desserte de l'ensemble des deux zones 1AUoh Est, il est donc proposé :

- de reclasser une partie des zones 1AUoh Est en zones AUh, inconstructibles dans l'attente des équipements nécessaires,
- de conserver une seule zone 1AUoh qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour être urbanisée.



Les orientations d'aménagement concernant ce secteur devront également être adaptées pour tenir compte de ces changements et des aménagements internes finalement prévus après études.

Les attentes en matière d'habitat sur la zone, sont également ajustées pour accueillir de l'habitat diversifié : collectif ou intermédiaire et individuel pur ou groupé. Pour optimiser l'utilisation du foncier il est proposé que l'habitat collectif ou intermédiaire puisse atteindre des hauteurs permettant le R+2 et pas seulement du R+1.

Le règlement concernant les hauteurs maximum en zones 1AUoH doit donc être adapté : la hauteur maximale en zone 1AUoH de Beauvache sera portée de 6 m à 9 m, afin de permettre des constructions en R+2 au maximum.

2.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

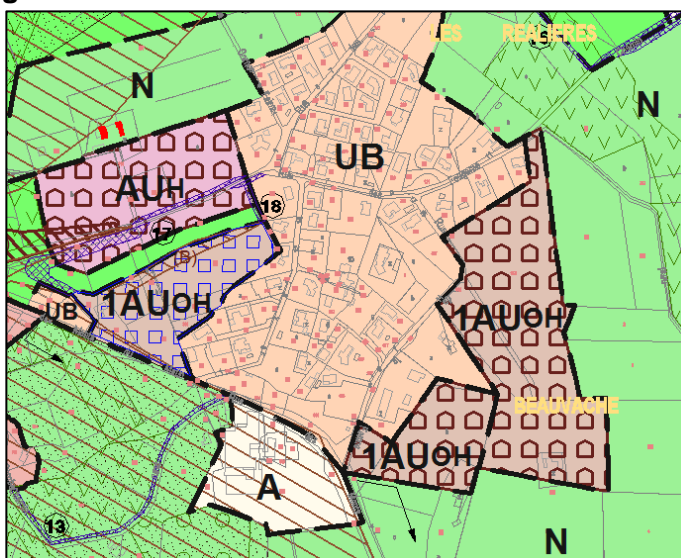
- > réduire la zone 1AUoh la plus à l'Est du quartier Beauvache en reclassant sa partie Nord en zone AUh ;
- > reclasser la zone 1AUoh au Sud-Ouest de la précédente en zone AUh ;
- > modifier les orientations d'aménagement n°1 pour les adapter à ces modifications du zonage et prendre en compte les aménagements finalement prévus.
- > corriger la description des zones dans le règlement des zones AU et AUoh pour tenir compte des modifications du zonage.
- > modifier l'article 10 du règlement de la zone 1AUoh pour porter la hauteur maximale dans le secteur de Beauvache à 9 m.

- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel

Secteur Beauvache

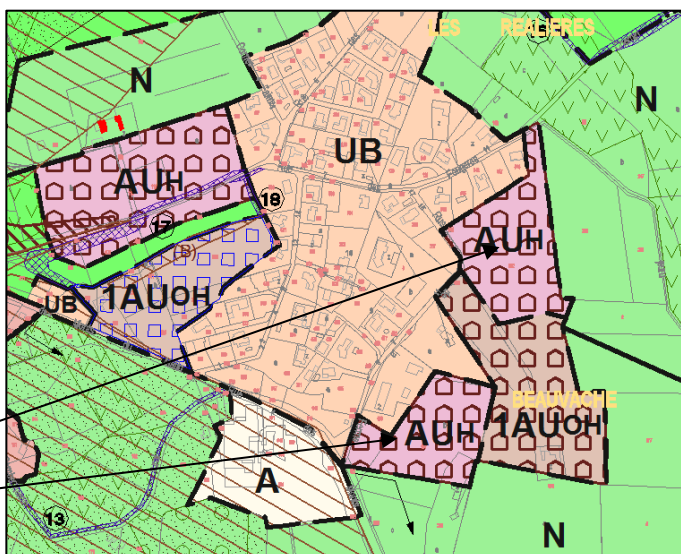
Plans Centre et Centre Village



PLU modifié

Secteur Beauvache

Plans Centre et Centre Village



Secteurs reclassés en zone AUh

• Modification des orientations d'aménagement :

L'orientation d'aménagement n°1 qui concerne « Les Ayes, Le terrain de foot, Les Réalières, Beauvache, Michaud » est modifiée pour :

- prendre en compte les modifications du zonage notamment dans la partie texte,
- adapter le schéma de principe selon les modifications du zonage et les études opérationnelles en cours.

> **Modifications apportées au texte de l'orientation n°1** (seuls les aliénas concernés sont mentionnés ici) :

PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : Les Ayes, Le terrain de foot, Les Réalières, Beauvache, Michaud

Dans les zones AUH des Ayes, de Beauvache et de Michaud, ainsi que dans les zones 1AUoH des Réalières, Michaud et Beauvache, un minimum de 30 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux. Dans la zone 1AUoH « Terrain de foot » un minimum de 60 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux. Un minimum de 60 % des logements collectifs réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement et de constructions de la zone 1AUoH « Terrain de foot » sera constitué par des petits logements de type T2 à T3. Un minimum de 30 % des logements réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement et de constructions de la zone AUH des Ayes sera constitué par des petits logements de type T3.

[...]

Beauvache :

- 70 à 75 logements en programme diversifié, dont 40 au maximum dans la zone 1AUoH : habitat collectif ou intermédiaire (R+1 à R+2 maximum) habitat intermédiaire et/ou collectif R à R+1 (colinéaire) en limite de l'urbanisation existante, densité moyenne : 600 m² foncier/logement ; et habitat diffus (individuel pur) en arrière de densité moyenne : 1000 m² foncier/logement, en contact avec l'espace agricole.

> **Modifications apportées au schéma de l'orientation n°1**

Schéma actuel

Orientation d'aménagement n° 1

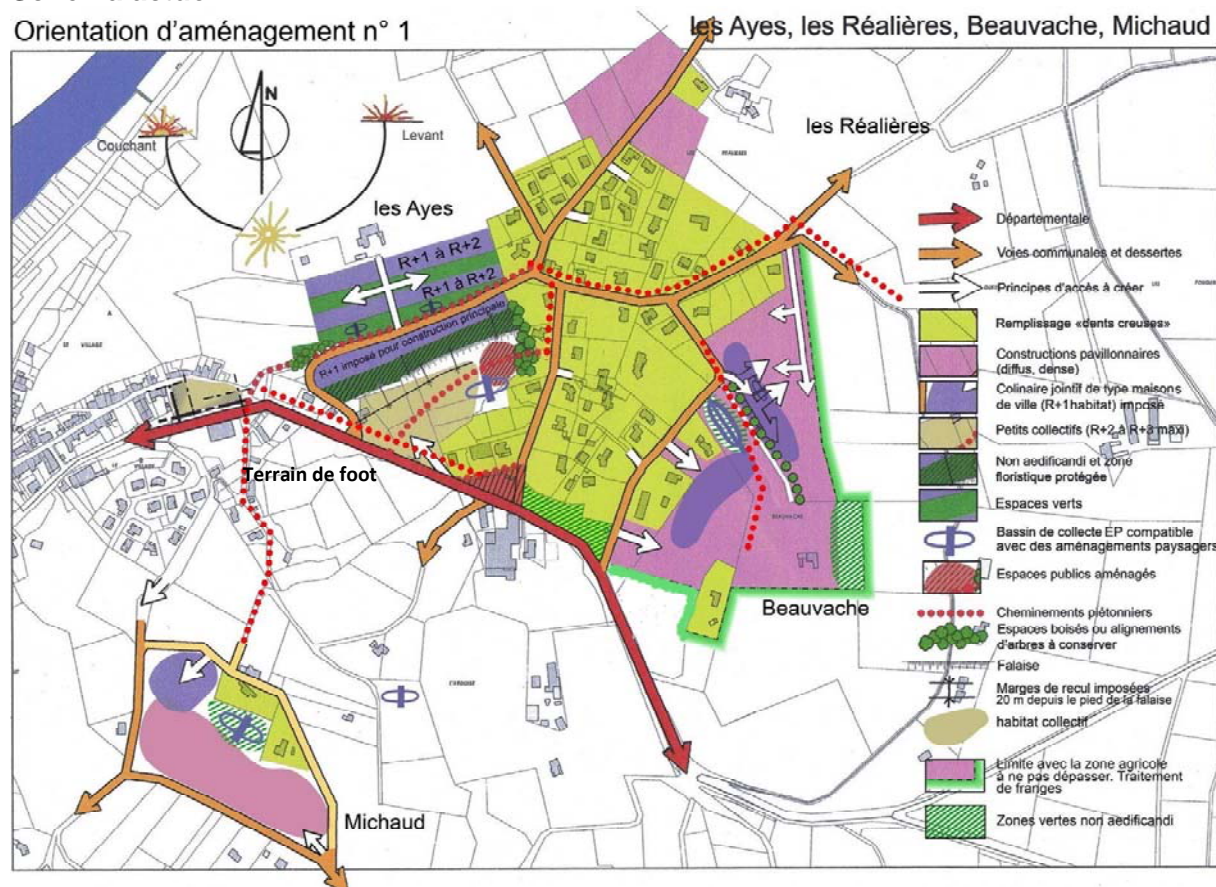
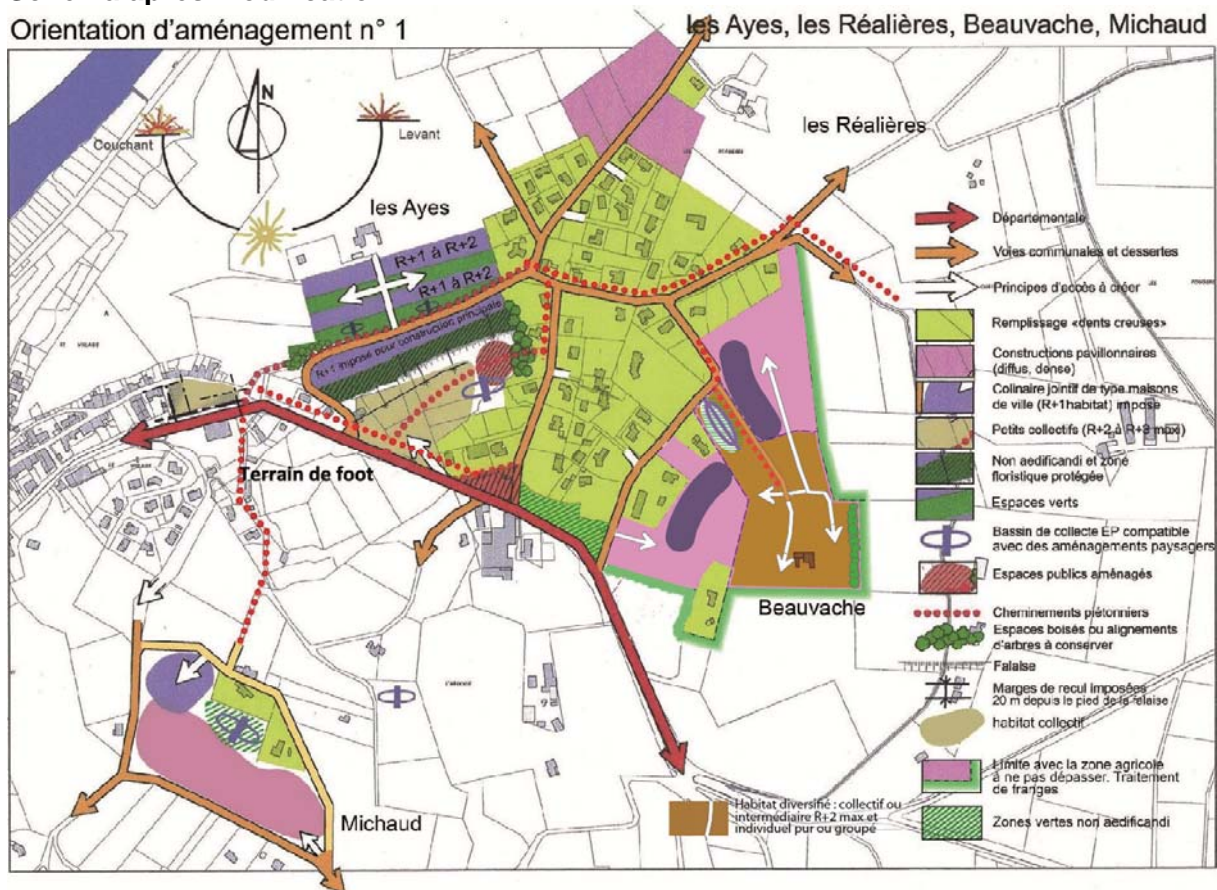


Schéma après modification :**Orientation d'aménagement n° 1**

- **Modification du règlement :**

> modifier la description des zones dans le règlement des zones AU et AUoh.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Description zone AU – rédaction actuelle :

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend :

- Le secteur **AUC** à vocation dominante d'activités économiques, et de services d'intérêt collectif
- Le secteur **AUE** à vocation dominante d'activités économiques, d'artisanat et de services
- Le secteur **AUH** à vocation dominante d'habitat,
- Le secteur **AUL** à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs
- Le secteur **AUM** à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques.

Elle comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Les secteurs **AUH de Michaud et des Ayes** font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques relatives à ces quartiers.

[...]

- Description zone AU – rédaction modifiée :

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend :

- Le secteur **AUC** à vocation dominante d'activités économiques, et de services d'intérêt collectif
- Le secteur **AUE** à vocation dominante d'activités économiques, d'artisanat et de services
- Le secteur **AUH** à vocation dominante d'habitat,
- Le secteur **AUL** à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs
- Le secteur **AUM** à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques.

Elle comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Les secteurs **AUH de Beauvache**, Michaud et des Ayes font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques relatives à ces quartiers.

[...]

- Description zone AUoh – rédaction actuelle :**ZONE AUOH**

La zone AUoh est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone..

Elle comprend :

- La zone 1AUoh de la rue des Crozes,
- La zone 1AUoh de la rue des Monts du Matin (site terrain de football),
- La zone 1AUoh Ouest et la zone 1AUoh Est au quartier Beauvache,
- La zone 1AUoh de Michaud
- La zone 1AUoh de Brignon
- La zone 2AUoh de La Vanelle
- La zone 1AUohB de la rue du Port (quartier Salle des Fêtes) à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et de services d'intérêt collectif.

[...]

- Description zone AUoh – rédaction modifiée :**ZONE AUOH**

La zone AUoh est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone..

Elle comprend :

- La zone 1AUoh de la rue des Crozes,
- La zone 1AUoh de la rue des Monts du Matin (site terrain de football),
- La zone 1AUoh ~~Ouest et la zone 1AUoh Est~~ au quartier Beauvache,
- La zone 1AUoh de Michaud
- La zone 1AUoh de Brignon
- La zone 2AUoh de La Vanelle
- La zone 1AUohB de la rue du Port (quartier Salle des Fêtes) à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et de services d'intérêt collectif.

[...]

> modifier l'article 10 du règlement de la zone AUoh.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Article AUoh 10 – rédaction actuelle :**ARTICLE AUoh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres sauf dans :

- la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin et la zone 1AUoHB de la rue du Port où cette hauteur limite est portée à 12 m ;
- la zone 1AUoH de Brignon et dans la zone 1AUoH rue des Crozes où cette hauteur limite est portée à 9m.

[...]

- Article AUoh 10 – rédaction modifiée :**ARTICLE AUoh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres sauf dans :

- la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin et la zone 1AUoHB de la rue du Port où cette hauteur limite est portée à 12 m ;
- la zone 1AUoH de Beauvache, la zone 1AUoH de Brignon et dans la zone 1AUoH rue des Crozes où cette hauteur limite est portée à 9m.

[...]

3

Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUL Les Iles

3.1 Contexte et objectifs

4.1.1. Un site à vocation d'activités de tourisme et de loisirs :

Autour du Lac d'Aiguille, situé au bord de l'Isère, à l'Ouest du bourg, se sont développés des équipements et hébergements à vocation touristique et de loisirs :

- un palais des congrès (spectacles et événements) ;
- une résidence hôtelière ;
- une base de loisirs autour du lac ;
- un camping de 138 emplacements, situé au sud du quartier ;
- une structure d'hébergement touristique de type habitat insolite est en cours de réalisation à proximité.



Tous ces équipements, hébergements et installations sont classés en **zone UL** dans le PLU (zone urbaine à vocation d'activités de détente et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique).

En outre, une zone à urbaniser **AUL** est délimitée à l'Ouest du chemin des Communaux, entre la zone UL du Lac et la zone UL du camping au Sud. En effet, le PADD énonce l'objectif de « *conforter les activités touristiques existantes et développer les potentialités de la commune* », dont l'une des orientations est d'« *Affirmer le Lac d'Aiguille en tant que centralité touristique ; anticiper le développement touristique modéré autour de ce secteur (zone d'urbanisation future d'environ 25 ha)* ».

Cette zone à urbaniser **AUL** est inconstructible en l'état et elle nécessite une modification (ou une révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation.

4.1.2. Deux projets nécessitent l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUL :

> Le camping existant souhaite développer sa capacité d'accueil car il refuse aujourd'hui de nombreuses nuitées par manque de place. Il dispose de 138 emplacements (82 emplacements « nus » et 56 mobil-home) et des équipements liés à son activité : accueil, snack, aire de jeux aquatiques, piscine,

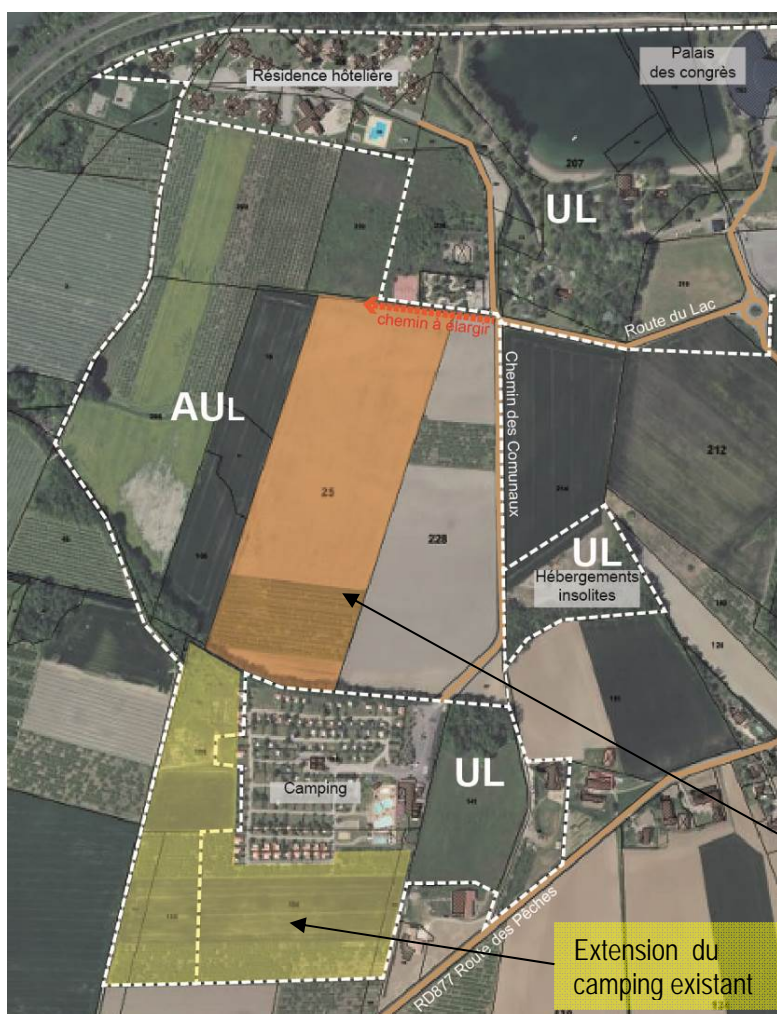
Le projet vise à augmenter de 162 emplacements la capacité du camping (pour la porter ainsi à 300 emplacements). Cette augmentation s'accompagnera du développement des installations de loisirs (piscine notamment) et de la capacité du dispositif d'assainissement non collectif existant ;

Ce projet d'extension concerne la totalité de la propriété foncière du camping qui comprend la parcelle sud de la zone UL, qui n'est qu'en petite partie déjà utilisée par le camping, et les parcelles à l'ouest, classées en zone AUL. Ce sont donc 3 parcelles (YR 131, 155 et 158) aujourd'hui classées en zone AUL qui doivent être ouvertes à l'urbanisation pour répondre au besoin d'extension du camping. Cette ouverture à l'urbanisation représente 3,3 ha, dont une petite partie est occupée par le dispositif d'assainissement non collectif du camping (champ d'épandage). Les réseaux desservant le camping actuel seront utilisés pour l'extension et le dispositif d'épuration des eaux usées sera étendu et complété pour faire face à l'augmentation de la capacité d'accueil (le dispositif d'épuration actuel et son extension seront ainsi localisés dans la zone qui sera ouverte à l'urbanisation).

> Par ailleurs, la commune souhaite développer les activités touristiques et de loisirs autour du Lac d'Aiguille, comme le prévoit le PADD, et a acquis une parcelle de la zone AUL dans cette perspective. Cependant, le classement en zone AUL, freine l'émergence de tout projet

de par son statut de zone « inconstructible » en l'état. Par ailleurs, la desserte de la parcelle concernée sera assurée depuis le Nord par le chemin des Communaux en élargissant un chemin d'exploitation existant.

Afin de permettre, comme le prévoit le PADD, le développement de la capacité d'accueil touristique et des activités de loisirs, il est donc proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUL, entre le site d'Aiguille et le camping actuel. En outre, un emplacement sera réservé au bénéfice de la commune pour permettre l'élargissement de la voie d'accès à ce site.



4.1.3. La prise en compte du SCOT Grand Rovaltain et de l'environnement :

Deux éléments du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) du SCOT sont principalement à prendre en compte dans le cadre de la présente ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUL :

> Les regroupements de construction qui sont repérés et cartographiés comme « enveloppe urbaine secondaire » dans le DOO, peuvent être complétés ou densifiés, mais ils ne peuvent s'étendre au-delà de l'enveloppe délimitée.

Le site du Lac, comprenant la zone UL Nord et la partie Nord-Ouest de la zone AUL, fait ainsi l'objet d'une enveloppe urbaine secondaire dans le SCOT.

Par conséquent, le reste du quartier des Iles est plutôt destiné à des aménagements plus « légers », que ce soit en termes d'hébergement touristique (type camping, parc résidentiel de loisirs, habitat légers de loisirs, résidence mobile de loisirs,...), que d'équipements de sports et loisirs (aires de jeux et de sport, équipements sport et loisirs de plein air ...).

Un secteur de la zone UL destiné à ce type d'hébergements et d'équipements « légers » sera donc créé à l'occasion de la présente modification. Ce secteur dénommé **ULL** comprendra :

- le camping actuel et son extension prévue (aujourd'hui classés pour partie en zone UL et pour partie en zone AUL ;

- le site d'hébergements insolites au Nord-Est du camping (classé en UL au PLU actuel) ;

- la secteur de projet communal qui sera ouvert à l'urbanisation (aujourd'hui classé en zone AUL) ;

> Un corridor écologique Est-Ouest doit être préservé. Pour cela, le PLU prévoit déjà la protection de la bordure boisée qui marque la limite entre 2 terrasses de l'Isère en limite Nord du camping actuel. La protection de cet élément sera donc maintenue et affirmé dans le cadre de la présente modification.

> Pour limiter les impacts des activités d'hébergement touristique sur l'exploitation agricole des terres voisines et éviter les risques de conflits d'usage, dans la zone **ULL** les espaces et constructions consacrés à l'hébergement proprement dit, devront respecter un recul minimum de 50 m par rapport aux cultures exploitées par des tiers.

4.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

- modifier le plan de zonage pour :

- délimiter un sous –secteur ULL aux dépens d'une partie des zones UL et AUL;

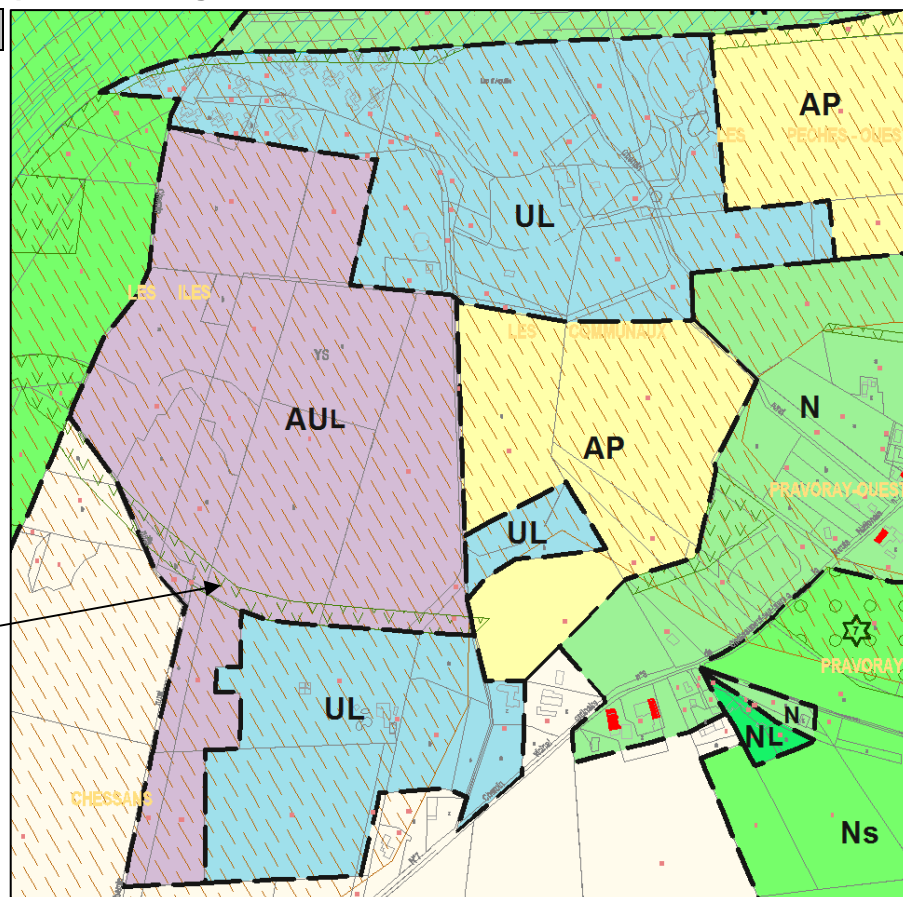
- délimiter un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin au Nord de la zone AUL ouverte à l'urbanisation.

- compléter le règlement de la zone UL pour intégrer les dispositions propres au secteur ULL : description de la zone et articles UL1 et UL2.

- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel :

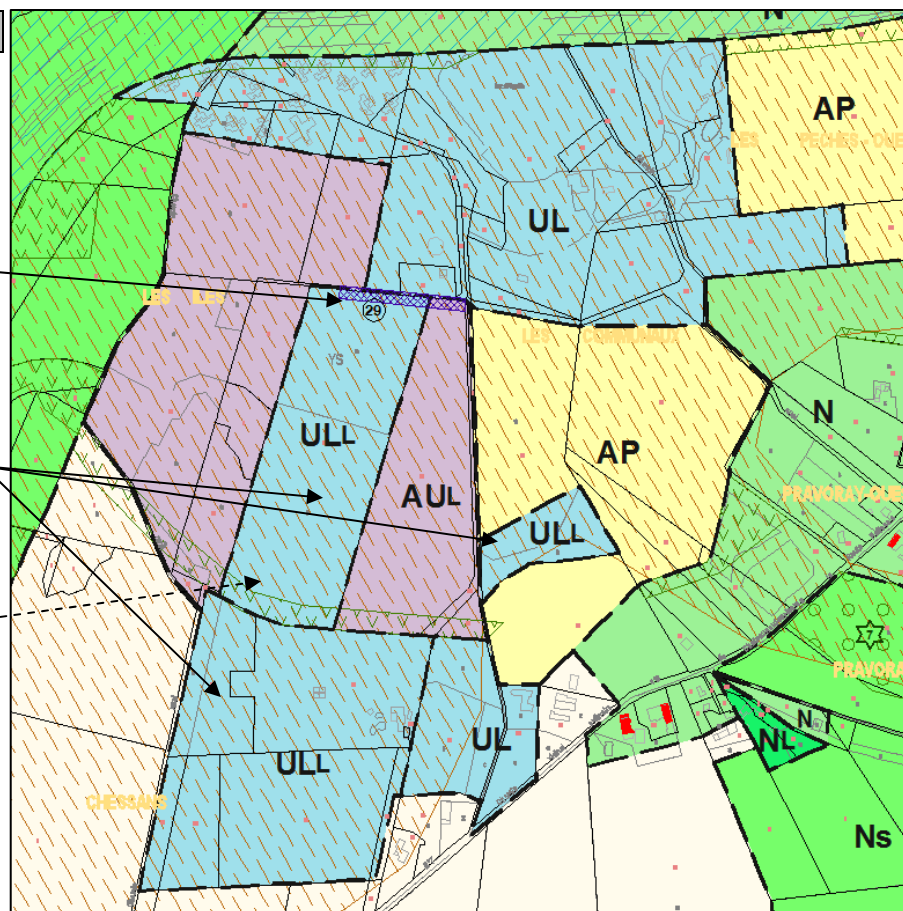
Trame des éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° dans sa version en vigueur avant le 1/1/2016.

**PLU modifié :**

Délimitation d'un emplacement réservé pour élargissement du chemin (17 m de large).

Délimitation du secteur ULL aux dépens des zones UL et AUL.

Nota : La protection de la bordure boisée n'est pas modifiée.



- **Modification du règlement :**

> Modification de la description de la zone dans le règlement de la zone UL.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Description zone UL – rédaction actuelle :

ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique

Cette zone comprend le secteur ULs réservé à des équipements collectifs, à des installations de sport et de loisirs.

[...]

- Description zone UL – *rédaction modifiée* :

ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique

Cette zone comprend :

- le secteur ULs réservé à des équipements collectifs, à des installations de sport et de loisirs.

- le secteur ULl réservé à des hébergements touristique « légers » (camping, parc résidentiel de loisirs, habitat léger de loisirs, résidence mobile de loisirs,...) et des équipements de sports et loisirs de plein air.

[...]

> Modification de l'article 1 du règlement de la zone UL :

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Article UL 1 – rédaction actuelle :

- Dans l'ensemble de la zone UL, y compris dans le secteur ULs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage agricole ou forestier

Les constructions à usage industriel ou artisanal,

Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante,

Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

L'ouverture et l'exploitation des carrières,

Les aires de dépôts ou de stockage,

Les dépôts de véhicules usagés

Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celle autorisées à l'article UL2

Les antennes relais de radio télécommunication,

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;

Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

- Dans le secteur ULs :

Les constructions à usage de commerces ou de services

Les constructions à usage hôtelier ou de restaurant,

Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;

- Article UL 1 – rédaction modifiée :

- Dans l'ensemble de la zone UL, y compris dans le secteur ULs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage agricole ou forestier

Les constructions à usage industriel ou artisanal,

Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante,

Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

L'ouverture et l'exploitation des carrières,

Les aires de dépôts ou de stockage,

Les dépôts de véhicules usagés

Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celle autorisées à l'article UL2

Les antennes relais de radio télécommunication,

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;

Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

- Dans le secteur ULs :

Les constructions à usage de commerces ou de services

Les constructions à usage hôtelier ou de restaurant,

Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;

- Dans le secteur ULL :

Les constructions à usage de commerces ou de services

Les constructions à usage hôtelier.

> Modification de l'article 2 du règlement de la zone UL :

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Article UL 2 – rédaction actuelle :

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UL, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (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 constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans la zone.

Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.

Les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans le secteur ULs :

Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées exclusivement aux activités de détente, de sport, de loisirs pratiquées dans ce secteur, ou s'il s'agit de bâtiments publics.

- Article UL 2 – rédaction modifiée :

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UL, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (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 constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans la zone.

Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.

Les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans le secteur ULs :

Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées exclusivement aux activités de détente, de sport, de loisirs pratiquées dans ce secteur, ou s'il s'agit de bâtiments publics.

3- En outre, dans le secteur ULL :

- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ne sont autorisés que sous réserve que les espaces et constructions destinés à l'hébergement proprement dit (c'est-à-dire les aires d'implantation des tentes et caravanes, ainsi que les HLL, mobil-homes et résidences mobiles) soient implantés avec un recul d'au moins 50 m vis-à-vis des cultures exploitées par des tiers.

4

Création d'un STECAL pour un projet de Camping

4.1 Contexte

L'exploitation agricole du quartier de FOUGERES, à l'est du bourg, souhaite diversifier ses activités en créant un camping sur le site d'une ancienne carrière, à proximité de l'exploitation.

Cette exploitation agricole est une ferme familiale en place sur le site de Fougères depuis 1882. Transformée sous la forme d'une EARL depuis 1989. (EARL DE FOUGERES).

Elle emploie 5,5 personnes à temps plein et 15 à 30 saisonniers sur 6 mois de l'année. Les activités de l'exploitation sont les suivantes :

Ferme agricole

- Producteur de fruits (25 espèces de fruits différentes en agriculture biologique - sauf pêches, abricots, cerises)
- Viticulteur bio (IGP Collines Rhodaniennes et Drôme)
- Producteur de légume bio et plantes aromatiques bio
- Vente à la ferme (boutique)

Ferme d'accueil

- Ferme labellisée ferme de découverte et ferme pédagogique avec organisation de visites pour les groupes d'enfants, d'étudiants ou d'adultes, mais aussi pour les individuels ;
- 3 gîtes à la location installés dans de vieux bâtiments restaurés ; capacités 2 fois 6 personnes ;
- Nombreuses animations : cours et ateliers (taille des arbres, atelier autour des oiseaux avec construction de nichoirs pour enfants) ; évènementiels (journée portes ouvertes autour de nos cuvées nouvelles, théâtre à la ferme...), etc...

4.2 La motivation du Projet de camping

Dans le cadre du développement du domaine agricole et d'agritourisme les chefs d'exploitations souhaitent mettre en place un camping afin d'élargir leurs activités de façon complémentaire aux activités déjà existantes.

Bien qu'il existe une labellisation « Camping à la Ferme » via le réseau « Bienvenue à la Ferme » des Chambres d'Agriculture ce label n'autorise que 6 emplacements (tentes, HLL ou caravanes) et 20 campeurs maxi. A l'heure actuelle, créer un camping de seulement 6 emplacements n'est pas du tout viable économiquement au regard des investissements nécessaires (travaux d'aménagement, sanitaires, piscine, etc...).

C'est pourquoi, dans le cadre du projet de modification du PLU de Châteauneuf sur Isère, les exploitants de la ferme de Fougères ont demandé la possibilité de mettre en place un camping de 25 emplacements à proximité immédiate de la ferme (Zone A). Cette capacité de 25 emplacements correspond aux ex « aires naturelles de camping » et reste de dimension raisonnable et humaine tout en permettant une activité viable.

Ce projet de camping à la ferme avait déjà été présenté en 2010, auprès des administrations (ADT de la Drôme, Offices de tourisme locaux, Bienvenue à la Ferme...), au moment du projet d'installation de l'un des agriculteurs.

Il est aujourd'hui encore et toujours d'actualité et les objectifs de l'exploitation sont les suivants :

- Augmenter et diversifier la capacité d'hébergement estivale. Les deux gîtes sont, à l'heure actuelle, complets à la belle saison et ne conviennent pas à tous les publics et notamment aux cyclistes empruntant les différentes voies vertes aménagées à proximité immédiate de la ferme. Les usagers des voies vertes préfèrent en général une halte d'une nuit ou de quelques jours seulement (et non pas d'une semaine complète), et ils souhaitent s'arrêter dans des lieux en adéquation avec le mode de déplacement choisis : verts, naturels, et calmes ;
- Attirer sur la ferme des touristes de passage ou de plus longue durée qui vont consommer des produits de la ferme et faire fonctionner l'activité agricole mais également l'économie locale ;
- Attirer sur la ferme des touristes de passage qui vont participer aux diverses animations, visites et événements proposés et donc participer au développement de l'activité pédagogique déjà en place ;
- Combler une carence notable du territoire local en matière de structure d'accueil sous forme de « petits campings verts » que recherchent les visiteurs de la Drôme des Collines, très associée au côté campagne, nature et modes de déplacements doux (vélo voie verte – ViaRhôna) ;
- Enfin, répondre à l'appel de Valence Romans Agglo qui souhaite voir se développer tous les modes de tourisme liés aux productions qualitatives locales (œnotourisme, gastronomie, cyclotourisme, etc.. et plus généralement le « slow tourisme » par opposition au tourisme de masse.

Le projet de camping est nécessaire pour assurer le redressement de l'exploitation qui a subi la catastrophe sanitaire de la sharka et permettre son développement.

4.3 La description du Projet de camping

Le camping prendrait place sur une ancienne carrière, à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole.

Le site de l'ancienne carrière a été progressivement « re-comblé » durant plusieurs dizaines d'années et n'est pas propice aux cultures agricoles car les déblais et la terre rapportés sont trop pauvres pour des rendements corrects. Le projet de camping ne prélèvera donc pas de surfaces agricoles à bon potentiel.

L'implantation sur cette parcelle permet d'assurer une proximité immédiate entre le camping et le cœur de l'exploitation et des cultures sans gêner, ni empiéter sur les espaces de travail agricoles.

En outre, les emplacements seraient de grande taille et donc relativement espacés les uns des autres pour que le camping garde son côté « nature », « campagne », « verdure » à faible impact sur les paysages. Les HLL envisagées seraient eux aussi en accord avec le cadre et respectueux de l'environnement (cabanes en bois...).

Du point de vue des installations nécessaires au fonctionnement du camping, outre les sanitaires, il sera prévu un espace de baignade sous forme d'une piscine « naturelle ».

Ce projet de camping s'insère donc dans une activité d'agrotourisme déjà existante qui cherche à se diversifier et à se développer en lien avec le contexte écotouristique local. Il semble donc cohérent et présente peu d'impact sur l'activité agricole, si ce n'est des impacts positifs.



Ferme du Clos Fougères. Accessible directement depuis la voie communale qui est connectée à la RD 196 reliant Bourg de Péage à Châteauneuf. Le projet de camping sera implanté à l'est de la voie communale.

4.4 Modification du PLU

Elle consiste à modifier le plan de zonage pour créer, au quartier de Fougères, au sein de la zone agricole, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées qui autorise l'installation d'un camping et des constructions qui y sont liées et nécessaires.

Ce secteur sera nommé Ac et fera l'objet d'un règlement spécifique. Il représente une surface d'environ 1,2 hectare.

Pour éviter les risques de conflits d'usage ultérieurs, dans le secteur Ac, les espaces et constructions consacrés à l'hébergement proprement dit, devront respecter un recul minimum de 50 m par rapport aux cultures exploitées par des tiers.

Le secteur Ac est concerné par la zone des dangers très graves pour la vie humaine d'une conduite de transport de matière dangereuse. Dans cette zone, les conditions ou restrictions d'implantation concernent uniquement les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ou les immeubles de grande hauteur. Le projet de camping n'entre pas dans ces catégories.

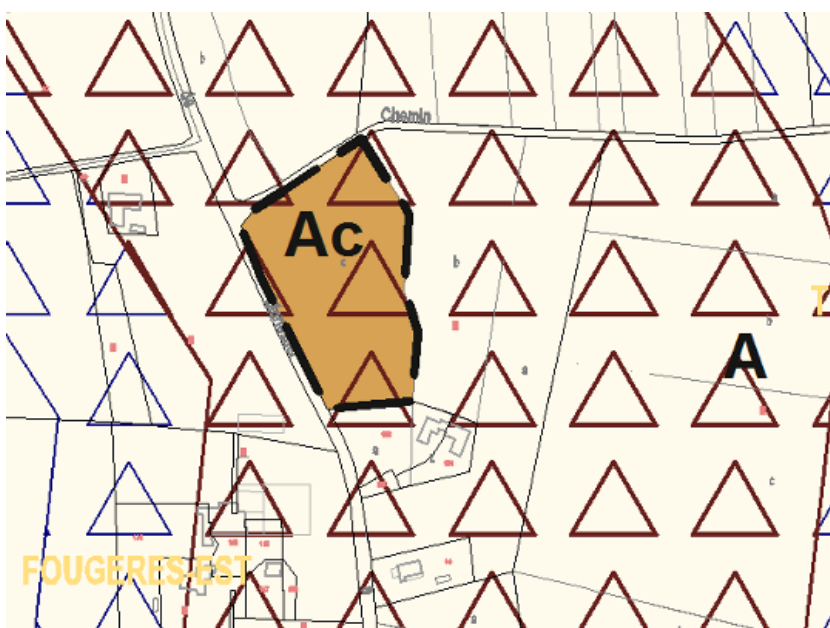
- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel :

La Ferme est en zone A et le secteur du projet est couvert par une trame correspondant à la zone de danger d'une canalisation de transport de matières dangereuses.


PLU modifié :

> Création d'un secteur
Ac



> Rajout d'une mention en
légende pour définir le
secteur Ac.

- **Modification du règlement écrit :**

> Les mentions relatives au secteur Ac seront ajoutés dans l'en-tête du règlement de la zone A.

> En outre, à l'article 2 du règlement de la zone A sera rajouté le paragraphe suivant :

4 - Dans le secteur Ac, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- Les campings et les HLL, dans la limite de 25 emplacements au total, sous réserve que :
 - les espaces et constructions destinés à l'hébergement proprement dit (c'est-à-dire les aires d'implantation des tentes et caravanes, ainsi que les HLL) soient implantés avec un recul d'au moins 50 m vis-à-vis des cultures exploitées par des tiers.
 - les haies présentes sur le site en périphérie nord et ouest soient maintenues ou replantées afin d'assurer l'intégration paysagère.

> Enfin, à l'article 10 du règlement de la zone A sera rajouté le paragraphe suivant :

- Dans le secteur Ac, la hauteur des constructions et installations est limitée à 5 mètres.

5

Ajustement limite zones UB et UEa quartier Nogat

5.1 Contexte et objectifs

Le quartier Nogat est situé au sud-est du centre-village, au pied et à flanc de colline. Plusieurs bâtiments d'activités sont implantés dans le secteur, à l'extrémité d'un quartier d'habitat.

Les bâtiments d'activités sont classés en zone UEa du PLU, zone réservée aux activités économiques.

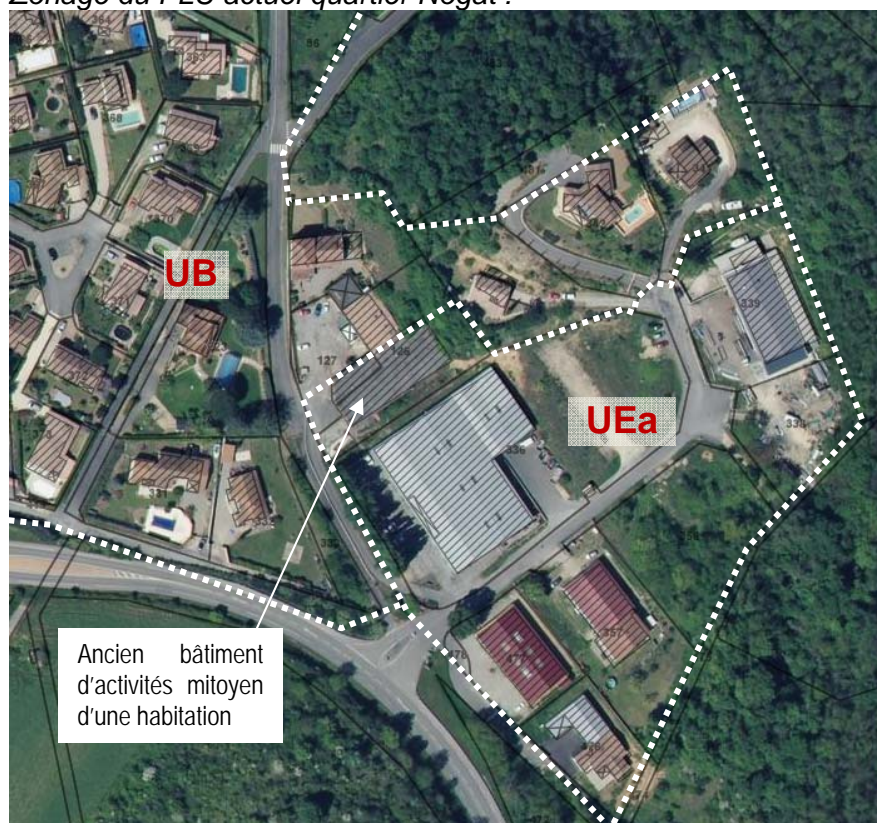
Les habitations, dont certaines jouxtent la zone économique, sont classées en zone UB.

Or le bâtiment le plus à l'ouest de la zone UEa, qui est aujourd'hui sans activité, est directement attenant à un bâtiment d'habitation.

Compte-tenu des conflits d'usage potentiel entre habitat et activités en raison de la mitoyenneté de ces bâtiments, la commune souhaite privilégier une reconversion pour l'habitat de l'ancien bâtiment d'activité aujourd'hui inutilisé.

Il est donc proposé d'intégrer ce bâtiment d'activité mitoyen à une habitation en zone UB.

Zonage du PLU actuel quartier Nogat :



5.2 Modification du PLU

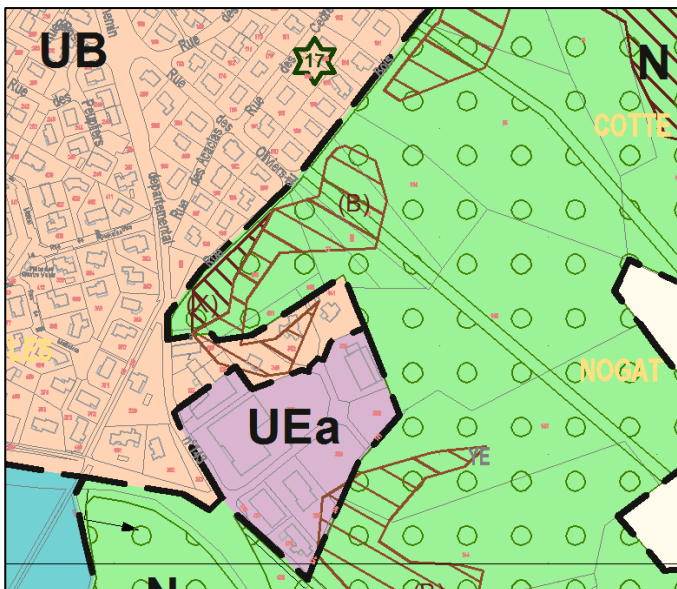
Elle consiste à décaler vers le sud la limite entre les zones UEa et UB quartier Nogat, de manière à intégrer le bâtiment mitoyen à une habitation en zone UB.

- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel

Secteur Nogat

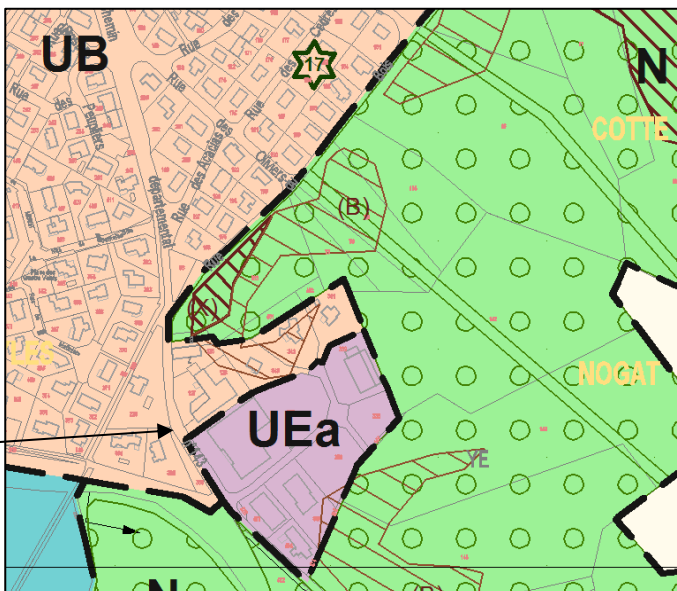
Plan Centre



PLU modifié

Secteur Nogat

Plan Centre



Réduction de la zone UEa au profit de la zone UB

6 Adapter le règlement des zones A et N

6.1 Contexte et objectifs

Le règlement des zones A et N fixe des surfaces maximales pour les habitations autorisées en zones A et N (habitations liées à une exploitation agricole ou évolution des habitations existantes) en termes de *surface de plancher*.

Or la surface de plancher des constructions anciennes, pour lesquelles il est difficile de distinguer les parties réservées au stationnement notamment, s'avère souvent difficile à calculer : il est donc proposé de remplacer la « surface de plancher » par la « surface totale ».

En outre, dans le secteur Nj, la surface de plancher des abris de jardin est limitée : il est proposé de remplacer aussi la surface de plancher par la surface totale dans ce cas.

Il s'agit de faciliter l'application de cette partie du règlement de la zone A et N et de limiter les sources d'interprétations divergentes.

6.2 Modification du PLU

Elle consiste à modifier le règlement des zones A et N pour remplacer le terme « surface de plancher » par le terme de « surface totale », en ce qui concerne les possibilités d'extension des habitations et les habitations liées à une exploitation agricole en zone A, ainsi que pour les abris de jardin en secteur Nj.

- **Modification de l'article 2 du règlement des zones A et N** concernant l'évolution des bâtiments existants.

Les modifications apportées sont *en rouge*

- Article A2 – rédaction actuelle :

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

1- Dans la zone A (en dehors du secteur Ap), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :

⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :

- liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
- et limitées à 250 m² de surface de plancher, extensions comprises.

[...]

2- Dans la zone A, y compris le secteur Ap, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)

[...]

- Article A2 – rédaction modifiée :**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Dans la zone A (en dehors du secteur Ap), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :

⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :

- liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
- et limitées à 250 m² de surface ~~totale de plancher~~, extensions comprises.

[...]

2- Dans la zone A, y compris le secteur Ap, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface ~~totale de plancher~~ des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface ~~totale de plancher~~ ~~au total~~ (existant + extension)

[...]

- Article N2 – rédaction actuelle :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et NS, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).

[...]

3. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur Nj doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- La surface de plancher des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m², extensions comprises.

[...]

- Article N2 – rédaction modifiée :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

[...]

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et NS, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface ~~totale de plancher~~ **totale** des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface ~~totale de plancher~~ **totale** au total (existant + extension).

[...]

3. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur Nj doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- La surface ~~totale de plancher~~ **totale** des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m², extensions comprises.

[...]

7

Mettre à jour les emplacements réservés

7.1 Contexte et objectifs

Une partie des emplacements réservés dans le PLU actuel ont été acquis et pour la plupart leur objet a même été réalisé depuis 2012.

Il s'agit donc de supprimer ces emplacements réservés, afin que les documents graphiques du PLU soient à jour.

Liste des emplacements réservés à supprimer et motif de la suppression :

N°	Localisation	Affectation	Motif
3	Brignon	Réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales	Réalisé
4	Brignon	Plateforme de récupération des eaux et raccordement au bassin	Réalisé
7	Le village	Élargissement de la montée de Bel-air	Réalisé
8	Le village	Création d'une canalisation d'eaux pluviales	Réalisé
14	Michaud	Réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales	Réalisé
15	La Gare	Raccordement de la voie ferrée Grenoble-Valence à la voie TGV	Réalisé
21	La Vanelle	Liaison entre la VC n°20 et la VC n°2	Terrain acquis
22	La Vanelle	Élargissement de la VC n°20	Terrain acquis
26	Centre Bourg	Aménagement espace public et équipement collectif Quartier « Maison Paroissiale »	En cours de réalisation

Tous les emplacements supprimés étaient réservés pour la commune, à l'exception de l'emplacement n°15 qui était réservé pour l'Etat : sa suppression a été confirmée par courrier de la DDT de la Drôme en date du 27/11/2017.

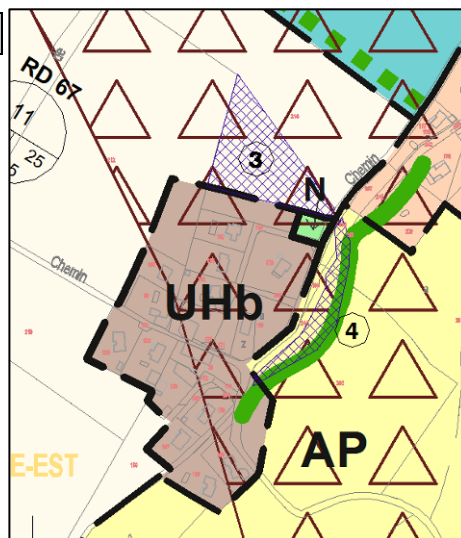
7.2 Modification du PLU

Elle consiste à modifier le plan de zonage pour :

- supprimer les emplacements réservés mentionnés dans la liste ci-dessus des plans de zonage ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés figurant en légende des plans de zonage ;

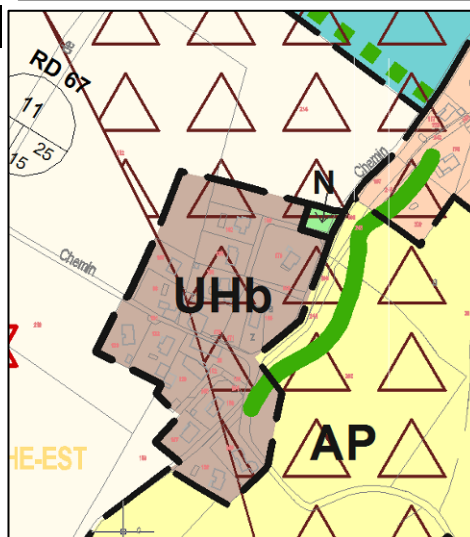
- **Modification du plan de zonage :**

PLU actuel – Plan Ouest (quartier Brignon) :

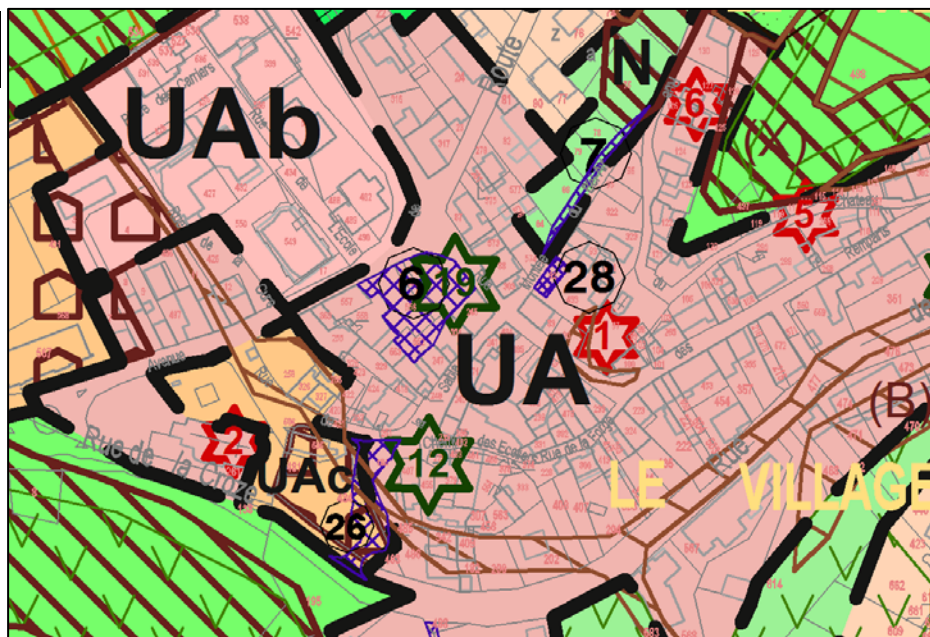


PLU modifié – Plan Ouest (quartier Brignon):

Suppression des emplacements réservés n°3 et 4

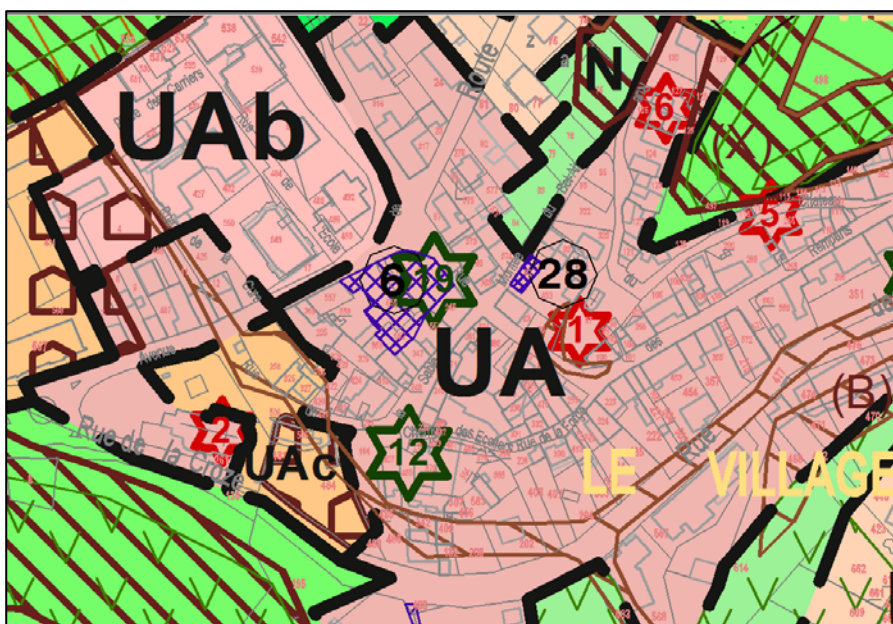


PLU actuel
Plan Centre :

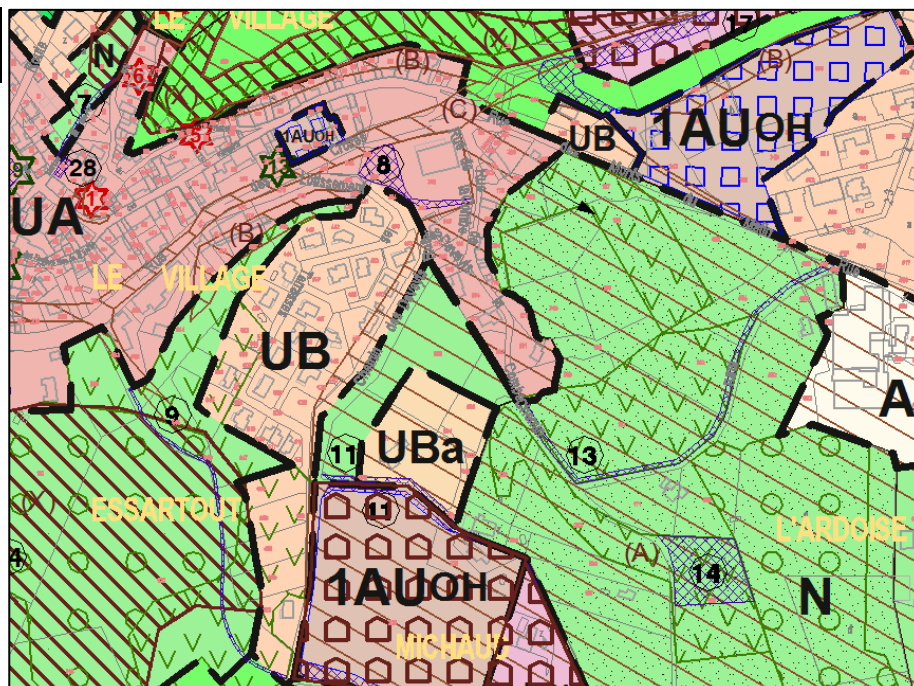


PLU modifié
Plan Centre :

Suppression des
emplacements réservés
n°7 et 26

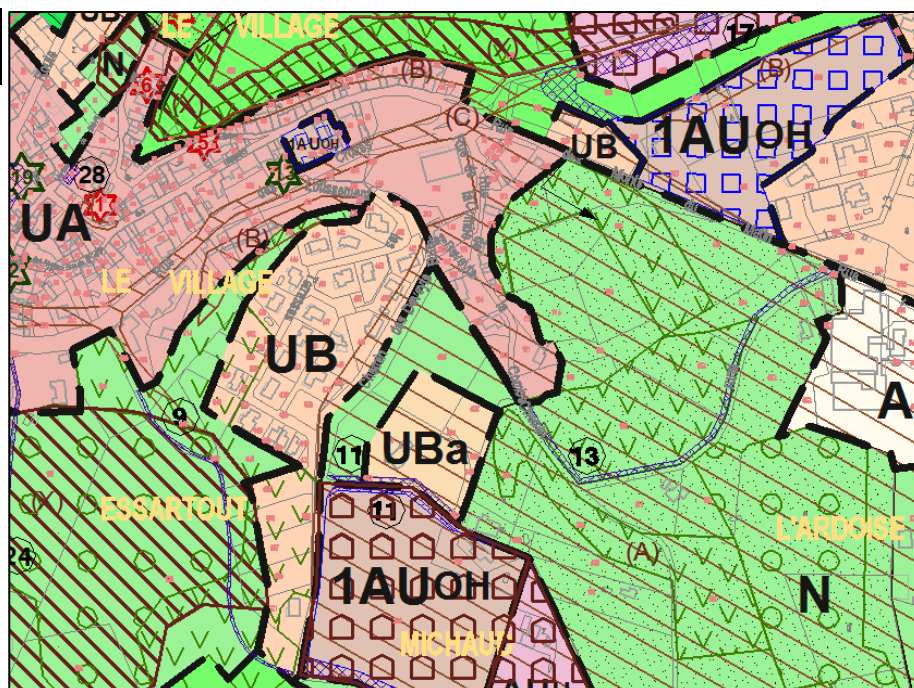


PLU actuel
Plan Centre :



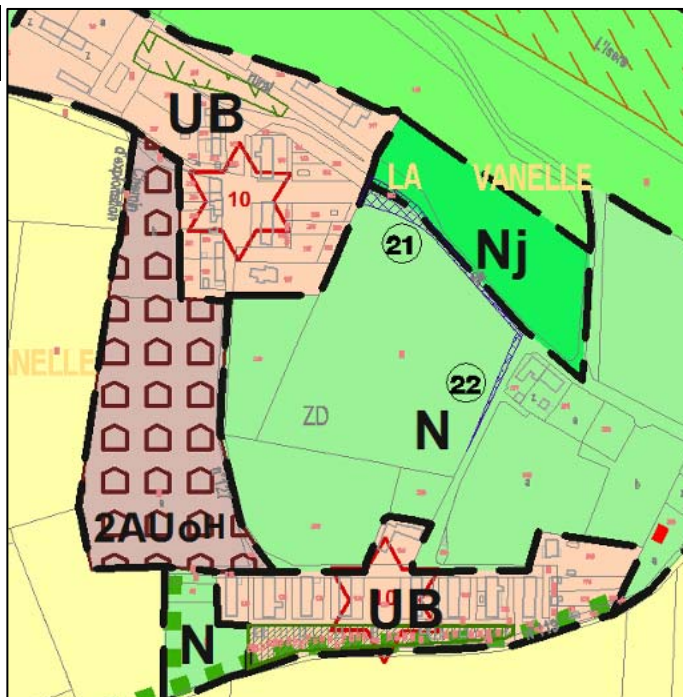
P LU modifié
Plan Centre :

Suppression des
emplacements
réservés n°8 et 14



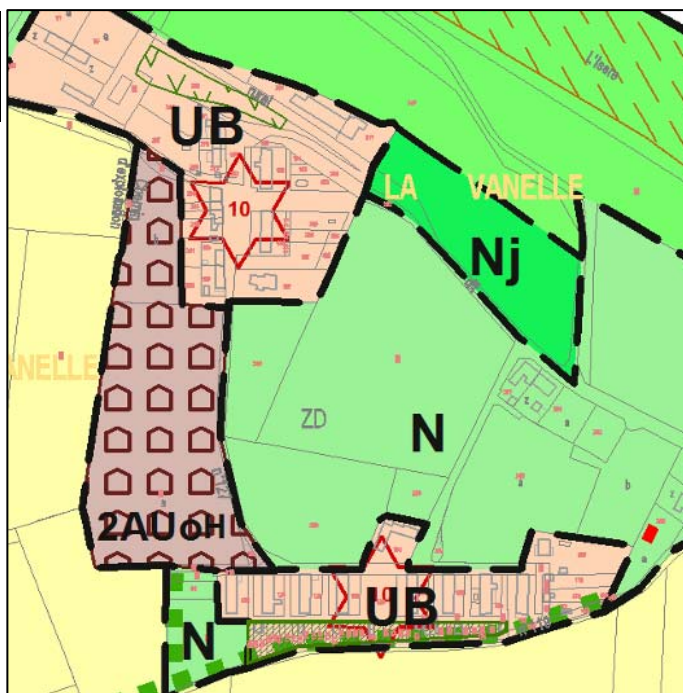
PLU actuel

Plan Est (quartier La Vanelle):

**PLU modifié**

Plan Est (quartier La Vanelle):

Suppression des emplacements réservés n°21 et 22

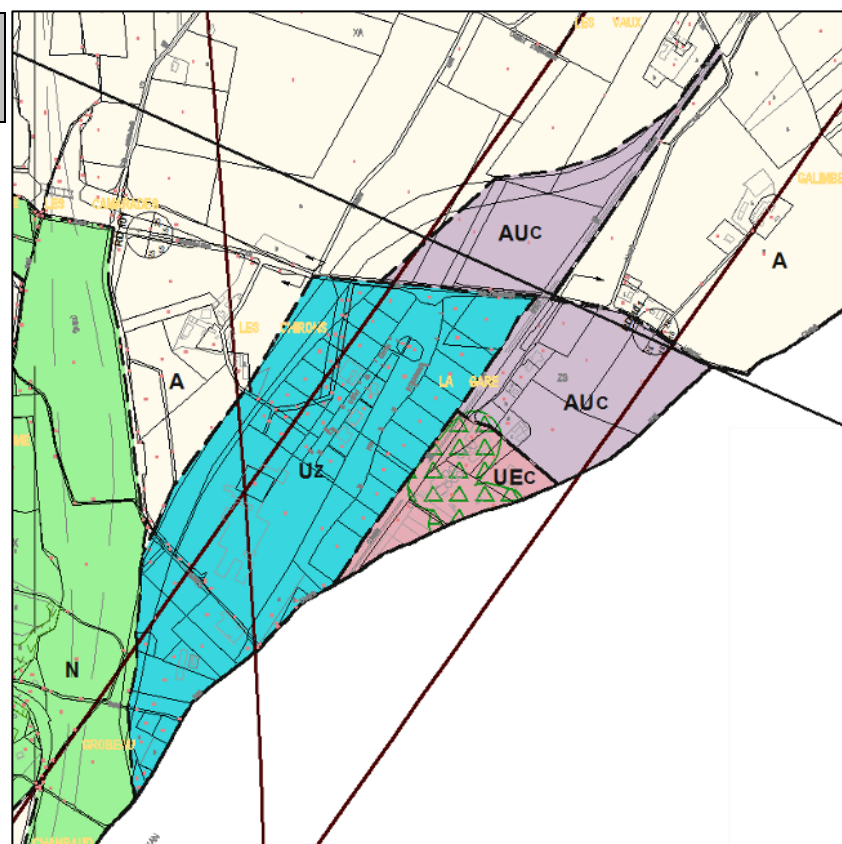


PLU actuel
Plan Est (quartier La Gare):



PLU modifié
Plan Est (quartier La Gare):

Suppression de
l'emplacement réservé n°15



8 LES PIÈCES MODIFIÉES

8.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent les volets n° 2 et n°3 du présent dossier de modification :

- 1. Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- 2. Règlement** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel.
- 3. Orientations d'aménagement** : l'orientation n°1 est modifiée et sera donc à substituer aux orientations actuelles.

8.2 Pièces graphiques modifiées

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

- 4.1 : planche Ouest
- 4.2 : planche Est
- 4.3 : planche Centre
- 4.4 : planche Zoom du centre