

# MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHAMPIER PAR DÉCLARATION DE PROJET

## *Notice de présentation*

---



Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXX adoptant la déclaration du projet n°1 et emportant mise en compatibilité du PLU de Champier,

Le Président,

## Table des matières

1. Introduction et justification de la procédure .....	2
a. Le contexte .....	2
b. Le calendrier prévisionnel et les étapes de la procédure .....	3
2. Présentation du projet du collège .....	5
a. Le programme du collège .....	5
b. Le site retenu .....	5
c. Le projet retenu .....	5
3. Présentation du projet du Chatelard .....	10
a. Le site du Chatelard .....	10
b. L'enjeu de la reconversion du site .....	13
c. Les projets .....	13
4. Justification du caractère d'intérêt général des projets .....	13
5. Justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur .....	16
6. Les éléments du PLU à mettre en compatibilité .....	16
7. Les modifications proposées .....	17
a. Modification du règlement graphique .....	17
b. Modification du règlement écrit .....	21
c. Création d'une OAP secteur collège – Chatelard .....	27
8. Annexes .....	29

## 1. Introduction et justification de la procédure

### a. Le contexte

Le Département de l'Isère porte un projet de création de collège sur la Commune de Champier. Le secteur a connu une croissance démographique importante et les équipements existants sont aujourd'hui sous tension. En effet, à l'horizon 2020 sur les 9 établissements situés dans un secteur défini entre Saint-Siméon-de-Bressieux, Les Avenières, Bourgoin-Jallieu et Saint-Jean-de-Bournay, 7 collèges dépasseront leur capacité d'accueil. Les collèges à proximité sont eux aussi très chargés.

C'est pourquoi le Département de l'Isère a initié dès 2015 un processus visant à la création d'un nouvel établissement. La Commune de Champier a été retenue pour la création d'un collège. Une emprise foncière au lieu-dit « Le Chatelard », actuellement propriété de la Commune, a été identifiée pour la réalisation de l'équipement scolaire. C'est sur cette base qu'un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé.

Parallèlement la commune de Champier a identifié ce secteur dans son PLU comme un potentiel de développement stratégique, idéalement situé pour créer une centralité et renforcer l'offre en

commerces et en services. De plus, la réhabilitation des bâtiments du Chatelard, propriété communale, est un enjeu pour la mise en valeur du patrimoine local et l'opportunité d'accueillir un futur projet.

La réalisation de ces projets n'est aujourd'hui pas possible au regard des règles en vigueur du PLU. Considérant que la réalisation d'un collège, l'aménagement du secteur et la réhabilitation du Chatelard sont des projets d'intérêt général, Bièvre Isère Communauté, en lien avec la commune de Champier et le Département, souhaite faire évoluer le document d'urbanisme via une procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

## **b. Le calendrier prévisionnel et les étapes de la procédure**

### *En amont de la procédure de déclaration de projet*

#### **Pour le collège**

Le Département de l'Isère a décidé en janvier 2015 la construction d'un nouveau collège en centre Isère pour faire face à la montée des effectifs de collégiens sur ce secteur du département.

Après un travail d'analyse des terrains proposés par les collectivités, portant sur les données générales des communes, les caractéristiques du foncier, les impacts sur l'urbanisme local, les équipements sportifs existants et les conséquences et possibilités en termes de transport scolaire, le Département a retenu en décembre 2015 le site central proposé par la commune de Champier.

Un concours de maîtrise d'œuvre pour la construction du collège et de ses équipements sportifs a été lancé au second semestre 2016, le lauréat a été retenu par le jury de concours réuni le 30 mars 2017, choix entériné par la commission permanente du Département réunie le 19 mai 2017.

#### **Pour le Chatelard**

La commune de Champier réfléchit depuis plusieurs années au devenir de ce corps de bâtiments. Actuellement seul un hangar est utilisé pour stocker du matériel des services municipaux. Un travail a été mené avec le CAUE pour évaluer le potentiel et les contraintes de réhabilitation des bâtiments.

### *Les étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet*

La procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet est encadrée par les articles L153-54 et suivants et R153-15 et suivants du code de l'urbanisme. Les étapes de la procédure sont les suivantes :

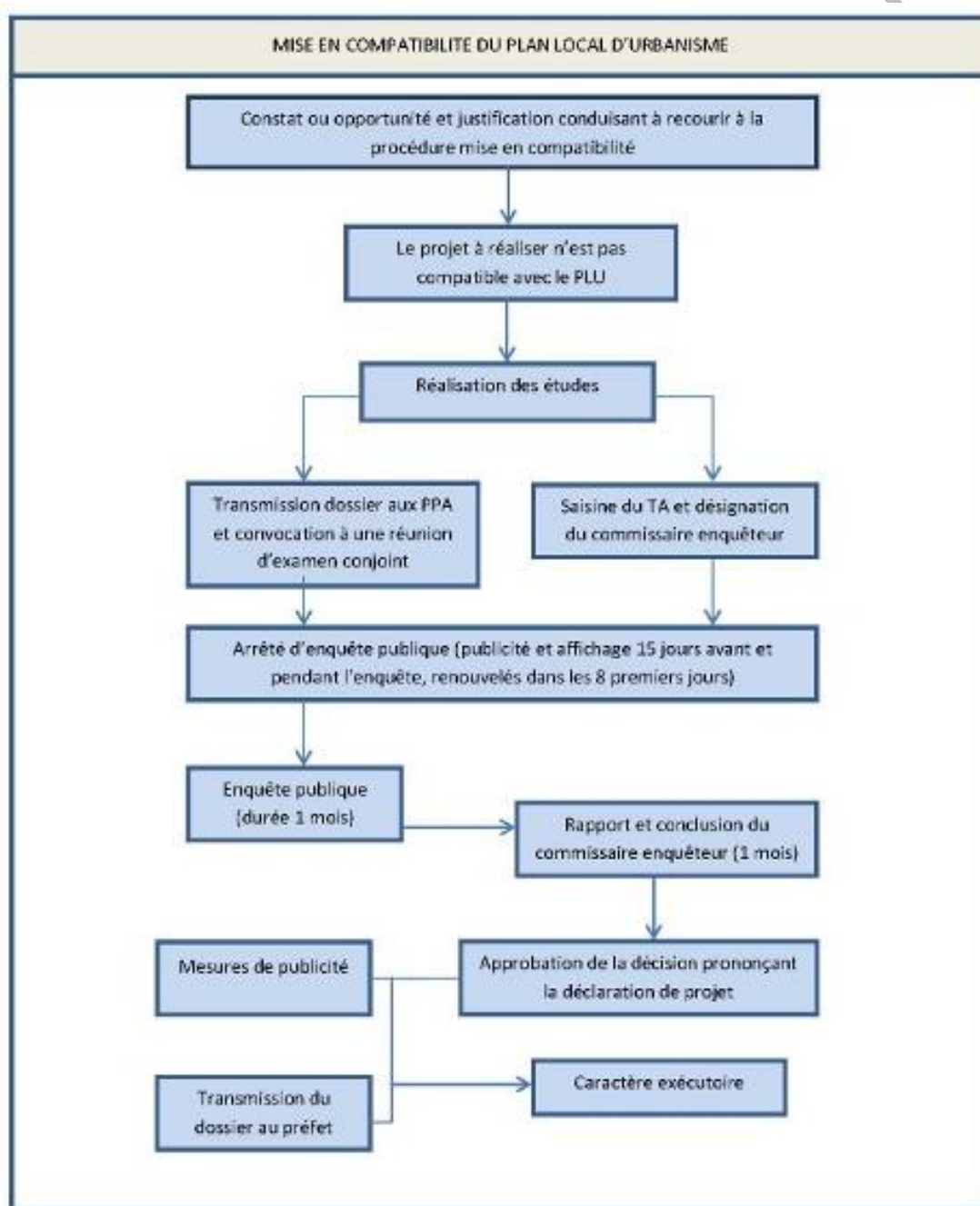
- **La préparation du dossier de déclaration de projet.** Elle est réalisée par les services de l'intercommunalité, en lien avec le Département et la Commune de Champier. Le dossier porte à la fois sur la présentation du projet, son caractère d'intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU.
- **La demande d'évaluation environnementale.** Cette demande est adressée auprès de la MRAE<sup>1</sup>. La MRAE devra statuer sur le besoin ou non d'effectuer une étude environnementale au regard du projet et des caractéristiques du site.
- **L'examen conjoint par les personnes publiques associées (PPA).** Le dossier de déclaration de projet sera présenté aux PPA<sup>2</sup> pour avis.

---

<sup>1</sup> Mission Régionale d'Autorité Environnementale

<sup>2</sup> Etat, Région, Département, Commune et Communes limitrophes, Chambres consulaires, Etablissement Public en charge du SCOT...

- **Une enquête publique sera organisée**, conformément aux dispositions du code de l'environnement<sup>3</sup>. L'enquête publique dure un mois. Elle permet aux habitants de prendre connaissance du dossier et d'exprimer leurs avis et observations. Un commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif de Grenoble, est chargé de recueillir et d'analyser ces observations. A la fin de l'enquête publique, il rédige un rapport présentant ses recommandations et donne un avis sur le dossier.
- **La déclaration de projet peut ensuite être adoptée** par le conseil communautaire. Il peut tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et lors de l'enquête publique. L'adoption de la déclaration de projet emporte modification du PLU.



<sup>3</sup> Articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27

## *Après la mise en compatibilité du PLU*

### **Pour le collège**

Le calendrier indicatif prévoit un démarrage des travaux en septembre 2018 pour une mise en service à la rentrée scolaire en septembre 2020.

### **Pour le Chatelard**

La mise en compatibilité du PLU facilitera la recherche active de porteurs de projet et d'opportunités pour la reprise et la réhabilitation des bâtiments du Chatelard. La Commune de Champier compte sur la dynamique enclenchée par la construction du collège pour engager une dynamique sur ce secteur.

## **2. Présentation du projet du collège**

### **a. Le programme du collège**

Le programme porte sur la réalisation de :

- Un collège de 28 divisions (700 à 812 élèves),
- Une demi-pension (670 demi-pensionnaires),
- 5 logements avec garages,
- Un gymnase avec deux salles sportives,
- Un plateau sportif,
- Un parking (65 places),
- Une dépose pour environ 10 bus à l'intérieur de l'établissement.

### **b. Le site retenu**

Le Département a recherché dès janvier 2015 un site capable d'accueillir un collège en centre-Isère. Le site de Champier a été retenu en décembre 2015 du fait de la centralité de la Commune, de sa desserte par les réseaux routiers et de la disponibilité d'un foncier public de grande taille au centre du bourg. De plus le projet d'un collège était cohérent avec la volonté de développement et d'aménagement portée par la Commune de Champier.

### **c. Le projet retenu**

Un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé au second semestre 2016, le lauréat, COCO ARCHITECTURE, a été retenu par le jury de concours réuni le 30 mars 2017, choix entériné par la commission permanente du Département réunie le 19 mai 2017.

Le projet proposé s'organise autour d'une nouvelle voie douce, arborée, prolongement vers le Nord de la haie existante. Cette nouvelle liaison permettra, à terme, aux piétons et cyclistes de relier le Nord du village et le centre Bourg, par un cheminement alternatif, agréable et protégé de la circulation automobile de la grande rue.





Le nouvel équipement prend place au sein de trois enceintes. La première, à l'Est, comprend le collège, la demi-pension, la cour, l'espace pour les bus et le parvis d'entrée. Une seconde, côté colline, englobe le gymnase et le plateau sportif, tandis que les logements de fonction ont leur propre clôture. Toutes les liaisons peuvent se faire en interne. C'est aussi une manière d'intégrer le collège dans le village, avec une nouvelle voie pour tous qui crée une porosité dans la parcelle.

Le parvis d'entrée du collège se trouve à l'interface entre l'arrivée des bus, par le Nord, et celle du dépose-minute, au niveau de l'allée de platanes. Ainsi, l'entrée des élèves se fait sur une voie partagée, sécurisée, loin de la route principale. Le parking personnel est disposé le long de cette voie partagée. Une borne à l'entrée gère les véhicules non autorisés mais laisse le passage aux piétons et aux vélos. De part et d'autre, des noues paysagères traitent les eaux pluviales sur la parcelle et qualifient les espaces publics. Par ailleurs, l'emprise globale du projet, compacte, permet de conserver une réserve foncière de 3000m<sup>2</sup> le long de la rue du 16 mai 44.

Le collège est composé d'un édifice d'enseignement en R+2, orienté Est et Ouest. Le bâtiment demi-pension, en rez-de-chaussée, abrite aussi le préau et les locaux techniques. Il entoure la cour et la protège des vents d'Est et de Nord par son architecture. La cour est ouverte au Sud, profitant du soleil et de la vue sur l'allée de platanes. Le bâtiment d'enseignement, comprenant également la vie scolaire, le hall, l'administration, les espaces enseignants, est compact mais lumineux. Toutes les salles bénéficient d'un ensoleillement favorable et de vues sur les collines verdoyantes. Le couloir central est entrecoupé par trois escaliers lumineux qui séquent les déplacements. Le hall, ouvert sur 2 niveaux, distribue directement la vie scolaire, le pôle santé, l'administration et le CDI.



VUE DU PARVIS DU COLLÈGE



VUE EXTÉRIEURE DU GYMNASÉ

Les façades disposent de grands bandeaux vitrés qui apportent une belle vue et une lumière homogène dans les locaux. Des lames métalliques verticales orientables protègent du soleil rasant d'Est et d'Ouest. Motorisées, elles permettent de doser la lumière, jusqu'à obtenir l'obscurité. Thermolaquées, elles forment un camaïeu coloré qui rappelle la nature environnante. Ainsi, l'édifice fonctionne comme un morceau de paysage, formant depuis la route un premier plan à la colline boisée. Les rythmes verticaux, évoluant au fil des saisons et des usagers, séquentent le bâtiment, comme les troncs d'arbres rythment la forêt.





FAÇADE EST



FAÇADE OUEST



FAÇADE NORD



FAÇADE SUD

FAÇADES COLLÈGE



FAÇADE SUD



FAÇADE OUEST



FAÇADE NORD



FAÇADE EST

FAÇADES GYMNASÉ

La structure du bâtiment d'enseignement est en béton, matériau très pérenne que l'on retrouve au sol et sur les murs des circulations. La façade est isolée par l'extérieur par des murs manteaux bois préfabriqués. Les revêtements bois dans le hall, les plafonds en fibre de bois dans les salles de classes

ainsi que les menuiseries bois/alu, offrent des ambiances intérieures chaleureuses. Une charpente en bois massif couvre salle de restaurant, vitrée sur la cour et la route. Une forêt de petits poteaux en bois forme un filtre avec l'espace public. Une toiture en zinc, dont la volumétrie s'adapte aux locaux qu'elle protège, couvre la demi-pension et le préau.

Le gymnase, orienté Nord/Sud, dispose d'un rez-de-chaussée vitré sur le plateau sportif, la colline et la rue. La structure, en bois, est bardée de polycarbonate avec protections solaires intégrées. Le plateau sportif est implanté sur une partie plate du site pour éviter les terrassements. Les logements sont installés dans un petit collectif orienté Nord/Sud, à proximité des zones résidentielles et à l'écart du collège. Les appartements sont ouverts sur 3 façades, pour favoriser la ventilation naturelle et maximiser les apports solaires gratuits.



COUPE LONGITUDINALE SUR LE GYMNASE



COUPE TRANSVERSALE SUR LE GYMNASE

COUPES GYMNASE

### 3. Présentation du projet du Chatelard

#### a. Le site du Chatelard

Le Chatelard est un site emblématique de la Commune de Champier. Cet ancien domaine du XIX<sup>ème</sup> siècle appartient à la Commune depuis 1968. Il se compose d'un bâtiment principal (maison bourgeoise) et de nombreuses dépendances, principalement agricoles (granges). Le tout est clos par un mur d'enceinte. Une petite tour est présente à l'angle sud-est du mur d'enceinte. Le domaine est relié à la route départementale par une large allée bordée d'arbres. Le corps de bâtiments s'étend sur presque 8 800m<sup>2</sup>. L'emprise des bâtiments est de plus de 3 200m<sup>2</sup> (dépendances incluses).

Un travail a été conduit par le CAUE<sup>4</sup> de l'Isère en 2015 pour analyser les qualités et le potentiel du site, dans le cadre des réflexions menées par la commune.

Le CAUE a confirmé l'intérêt patrimonial du site et son potentiel d'évolution. La maison bourgeoise propose par exemple un vaste espace de plain-pied, qui pourrait être mis en accessibilité. La surface et le volume des dépendances permettent d'envisager de nombreux usages.

Les photos ci-après sont issues du travail réalisé par le CAUE.

### L'environnement du site



Allée principale vers le domaine



Vue sur les commerces depuis l'allée



Contexte agricole de l'entrée du domaine



Vue depuis le village



Proximité des annexes



Sortie principale vers l'allée



Clôture du domaine



Contexte boisé



Etang à proximité de la maison



<sup>4</sup> Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement



## La maison bourgeoise



Façade principale  
(Est)



Façade Nord



Façade Sud



Façade Sud depuis  
l'extérieur de la clôture



Angle Sud-Ouest



Détail matériaux sur  
façade Ouest



Détail matériaux sur ouverture Sud



Serre (façade Ouest)



Détail (Façade Sud)



## Les dépendances



Cour (façade Sud)



Façade Nord



Façade Est



Cour (Entrée Sud)



Intérieur



Détail l'ouverture  
(intérieur)



Détail l'intérieur



Détail l'intérieur



Détail l'intérieur



Détail l'intérieur



Détail l'intérieur

Ces caractéristiques font du Chatelard un bâtiment emblématique pour la Commune de Champier. C'est pourquoi il est identifié par le PLU à plusieurs titres :

- Les alignements d'arbres bordant l'allée,
- Les boisements au sud du domaine,
- L'ensemble de bâtiments.

Le rapport de présentation du PLU identifie le Chatelard comme une ancienne maison forte. Cette identification est reportée sur le règlement graphique (pastille n°16).

### **b. L'enjeu de la reconversion du site**

Malgré ces atouts et ce caractère patrimonial, le site du Chatelard est aujourd'hui peu utilisé. Il sert ponctuellement au stockage de matériel des services communaux dans les dépendances. La maison bourgeoise est inutilisée.

Les bâtiments ont connu une dégradation de leur état avec le temps. Pour qu'ils puissent être réutilisés, d'importants travaux de remise en état, de sécurisation et de mise aux normes doivent être conduits. Compte tenu de la dimension du site et de l'aspect patrimonial, le coût de ces travaux est élevé. Seule une reconversion du site pour un nouvel usage est à même de ;

- justifier les importantes dépenses à engager pour réhabiliter le site et éventuellement mobiliser des financements externes (publics et/ou privés),
- maintenir et valoriser ce patrimoine.

A défaut de reprise et de reconversion des bâtiments, leur dégradation irréversible est à craindre. Cette reconversion s'inscrirait pleinement dans les orientations du PADD fixées pour le Chatelard.

### **c. Les projets**

Au stade actuel, les projets pour la reconversion du Chatelard sont des pistes de réflexion. Conformément au PADD, la mixité fonctionnelle sera recherchée sur ce secteur. Ainsi, les pistes de travail sont les suivantes :

- Installation de la Mairie dans une partie des locaux du Chatelard. Ce déménagement de la Mairie permettrait sa mise en accessibilité. C'est aussi l'opportunité de recréer une centralité pour le bourg, en retrait de la route départementale.
- Création de locaux associatifs et/ou culturels. La mise à disposition de salles pour des activités associatives et culturelles est à envisager, en lien évident avec le futur collège.
- Installation d'un établissement du type gîte, hôtel ou restaurant. Le territoire manque d'hébergements touristiques et d'hôtels. Champier est idéalement placé pour ce type d'activité, du fait de la proximité des axes routiers, mais aussi pour la clientèle du circuit du Laquais.
- Création d'une maison médicale,
- Des logements peuvent être envisagés dans une partie des bâtiments.

L'ampleur du site et la diversité des bâtiments existants amène à privilégier une occupation. Afin de répondre aux besoins de ces projets, il est nécessaire de donner la possibilité de développer des stationnements à proximité du Chatelard.

## **4. Justification du caractère d'intérêt général des projets**

### *Répondre aux dynamiques démographiques et améliorer les conditions d'enseignement*

A l'horizon 2020 sur les 9 établissements situés dans un secteur défini entre Saint-Siméon-de-Bressieux, Les Avenières, Bourgoin-Jallieu et Saint-Jean-de-Bournay, 7 collèges dépasseront leur



capacité d'accueil. Les collèges à proximité étant eux aussi très chargés, le Département a décidé en 2015 la construction d'un nouvel établissement d'une capacité d'accueil de 28 divisions (jusqu'à 812 élèves).

Ce nouvel établissement permettra d'éviter la saturation des collèges et offrira aux élèves et aux personnels d'enseignement de meilleures conditions d'exercice. Le projet aura ainsi un impact positif sur l'ensemble des établissements du centre Isère.

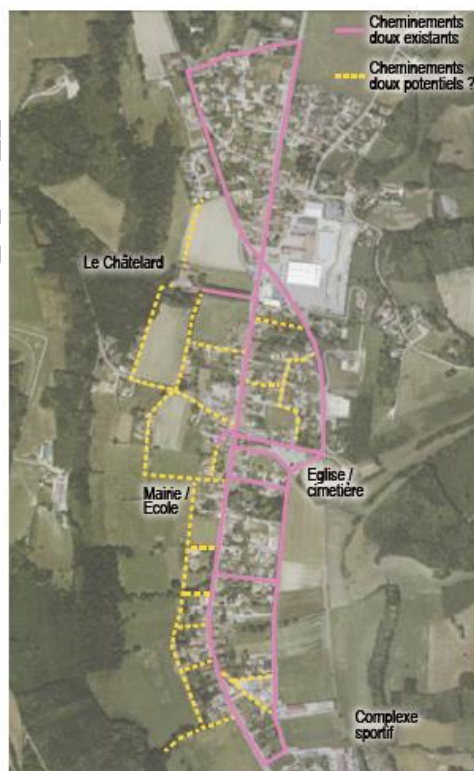
### *Maintenir et valoriser le patrimoine local*

Donner la possibilité aux bâtiments du Chatelard d'évoluer est nécessaire à leur réhabilitation et leur mise en valeur. L'implantation à proximité directe du collège est à même de créer une dynamique locale favorisant la reprise des bâtiments.

### *Réduire les déplacements et favoriser les mobilités douces*

L'implantation d'un collège de proximité permettra de réduire les besoins en déplacements de nombreux élèves du secteur. La future carte scolaire est en cours d'élaboration.

De plus l'aménagement du collège et du site du Chatelard intégreront le renforcement des cheminements doux. La voie douce créée dans le projet de collège pourra être prolongée vers le centre du bourg (école primaire, mairie, commerces...). Ce cheminement doux, à distance de la route départementale, permettra de relier de façon plus sûre et plus agréable les principales polarités de la commune et les différents quartiers. A l'occasion de son étude, le CAUE avait d'ailleurs bien identifié cette problématique sur le schéma joint.



Carte de déplacement en mode doux et potentiels : repérage des cheminements et leur potentiels

### *Conforter Champier comme polarité locale et renforcer l'offre de services.*

La commune de Champier joue un rôle de polarité locale par rapport aux communes voisines. Elle est d'ailleurs identifiée comme « pôle d'appui » dans le SCoT de la Région Grenobloise.

Champier propose une offre de services et de commerces répondant aux besoins locaux. Des commerces sont implantés en face du site du Chatelard. Le collège et ses équipements renforceront l'attractivité de la commune et son rôle de polarité locale. De même la reconversion du Chatelard dans les différentes hypothèses proposées précédemment, confortera une nouvelle centralité pour la Commune. Le projet favorise ainsi le développement d'une offre de commerces et de services à proximité directe de la population.

Enfin le projet de collège, comme celui de la reconversion du Chatelard sont l'opportunité de dynamiser l'emploi et l'économie locale. Le collège devrait employer une soixantaine de personne<sup>5</sup>. Le personnel présent sur le site, mais aussi les élèves, généreront des emplois induits (restauration par exemple). Concernant le Chatelard, la possibilité d'une reconversion en maison médicale ou en hébergement / restaurant, est aussi une occasion de développer l'activité locale et l'emploi.

### *Limiter la consommation d'espace*

Le projet prend pleinement en compte la question de l'économie dans l'utilisation de l'espace. Tout d'abord, la réhabilitation du Chatelard permettrait de valoriser un tènement déjà bâti et donc par définition sans générer de nouvelle consommation foncière.

Le projet de collège retenu met en avant sa compacité. Le bâtiment principal est en R+2. Les logements de fonction sont en R+3. Ces choix ont permis de réduire l'emprise de 3.9ha initialement envisagée pour le collège. Par rapport à l'emprise initiale :

- 3 000m<sup>2</sup> demeurent en réserve foncière pour des besoins futurs à l'ouest du collège,
- 6 000m<sup>2</sup> situés au nord-est du collège restent classés en zone AU.

L'emprise dédiée au collège est réduite d'autant.

### *Limiter les impacts sur l'environnement*

Le projet retenu intègre l'aléa inondation puisqu'il laisse libre l'axe d'écoulement des eaux identifié sur le secteur. Les bâtiments du collège feront l'objet d'une surélévation.

Afin de limiter l'impact environnemental, le projet de collège est implanté de façon à limiter les terrassements. Le bâtiment fera largement appel aux matériaux bio-sourcés pour limiter son empreinte environnementale (énergie grise).

Le projet vise une performance énergétique d'un niveau RT2012 -20%. Le confort thermique est travaillé pour être optimal en hiver comme en été. Pour atteindre ce résultat le projet s'appuie sur :

- La compacité des bâtiments,
- Une isolation extérieure renforcée,
- Une chaufferie bois-granulé,
- Des bâtiments étanches à l'air avec une ventilation double flux,

---

<sup>5</sup> A titre de référence, la commune comptait 286 emplois en 2012

- Une conception bioclimatique qui joue sur l'orientation des bâtiments pour optimiser le confort et l'efficacité énergétique,
- Des toitures végétalisées.

Le projet présente une surface de 17 502m<sup>2</sup> imperméabilisés et 22 419m<sup>2</sup> végétalisés, ce qui représente un coefficient de végétalisation de 57%. Le coefficient d'imperméabilisation est de 0.50. Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par infiltration et via un bassin de rétention. Les toitures végétalisées contribuent au traitement des eaux pluviales.

## 5. Justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur

Au regard des éléments présentés précédemment, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est justifiée pour les raisons suivantes :

### *Compatibilité avec le projet communal*

Le PADD de Champier identifie clairement le secteur du Chatelard comme étant destiné à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement intégrant des services et/ou des équipements publics. En cohérence, le règlement graphique classait ce secteur en zone AU destinée à une urbanisation future. L'aménagement du secteur est dans la continuité logique du projet porté par le PLU.

### *Compatibilité avec le SCoT*

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU est compatible avec le SCoT de la Région Urbaine de Grenoble. Ce dernier prévoit que le foncier utilisé pour la construction de grands équipements, tel un collège, n'est pas décompté de l'enveloppe constructible pour les espaces urbains mixtes allouée à la Commune.

### *Compatibilité avec les enjeux agricoles et naturels*

Un travail de diagnostic mené en 2016 par la Chambre d'Agriculture de l'Isère identifie le secteur du Chatelard comme à faible enjeu agricole du fait de son enclavement dans l'espace urbain. Du fait de ces contraintes, l'agriculture est amenée à disparaître sur ce site.

Un travail de recensement des enjeux environnementaux, menés par SETIS dans le cadre du PLUi, a fait ressortir l'absence d'enjeux particuliers sur le secteur. La zone ouverte pour le projet est en dehors de tout périmètre ou corridor écologique et des zones humides.

## 6. Les éléments du PLU à mettre en compatibilité

Le PLU en vigueur n'autorise pas en l'état la réalisation du projet de collège présenté ci-dessus. Plusieurs points du PLU doivent évoluer. Ces points sont les suivants :

- 1) **Le règlement graphique** – le secteur dédié au projet est actuellement classé comme zone AU (à urbaniser) non ouverte à l'urbanisation. La mise en compatibilité du PLU se traduira par une évolution du zonage vers un secteur AU indicé, ouvert à l'urbanisation. Un secteur indicé spécifique sera créé pour cette zone. Il est proposé de créer une zone dite AUe (« e » pour équipements). Les autres points du règlement graphique devant évoluer sont les suivants :

- **Le périmètre de réciprocité du Chatelard (servitude)** – le règlement graphique identifie un bâtiment agricole avec un périmètre de réciprocité lié à de l'élevage sur le bâtiment du Chatelard. Ce périmètre serait bloquant pour la réalisation du projet de collège. L'exploitation agricole n'existe plus et il n'y a aucun élevage. Il est donc proposé de supprimer ce périmètre de réciprocité sur le règlement graphique.
  - **L'emplacement réservé n°1** – le règlement graphique identifie un emplacement réservé pour à la création d'un giratoire à l'intersection entre les RD 502 et 1085. Cet aménagement a été réalisé. L'emplacement réservé n°1 peut être supprimé.
  - **Le périmètre autour de la route départementale 1085** : par rapport au PLU approuvé en 2007 et modifié en 2010 par révision simplifiée, le périmètre sonore a été réduit par l'arrêté préfectoral n°2011-322-005. La présente mise en compatibilité du PLU est l'occasion de mettre à jour ce périmètre qui impacte désormais très peu le secteur du Chatelard.
- 2) **Le règlement écrit** – le règlement de la zone AU devra évoluer pour permettre la réalisation du projet présenté. Les changements proposés seront limités à la seule zone AUe. Les règles n'évolueront pas pour les secteurs AU, AUb et AUc.
- 3) **La création d'une OAP<sup>6</sup>** - conformément au code de l'urbanisme, toute zone AU ouverte à l'urbanisation doit être couverte par une OAP définissant les objectifs et les principes d'aménagement du secteur.

## 7. Les modifications proposées

### a. Modification du règlement graphique

#### *Ouverture de la zone AU, création d'une zone AUe et justifications*

La réalisation du collège sur le tènement identifié implique l'ouverture de la zone AU. Il est proposé de créer une zone AUe. Cette zone aura pour vocation principale l'accueil de constructions destinées aux d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone AU du secteur du Chatelard a été retenue pour les raisons développées précédemment dans le point 2 de cette notice de présentation. Elle présente notamment l'avantage d'une grande superficie (9.6ha) d'un seul tenant et propriété de la commune de Champier.

La zone AUe proposée représente une superficie de 6ha. Elle se décompose comme suit :

- 3.6ha pour les besoins du collège (dont 0.3ha en réserves),
- 0.9ha pour l'emprise correspondant aux bâtiments du Chatelard pour permettre leur réhabilitation,
- 0.7ha pour l'allée du Chatelard et une emprise pour la possibilité de créer un parking lié aux besoins du collège (dépose minute) et à ceux d'une future réhabilitation du Chatelard,
- 0.7ha pour les voiries déjà existantes (RD 502 et 1085, carrefour giratoire),
- 3.6ha restent classés en zone AU.

L'ouverture de cette zone AU est justifiée car il n'y a pas de disponibilité foncière équivalente et offrant les mêmes conditions de centralité dans le reste de la Commune en zone U ou AU indicée. De plus la

<sup>6</sup> Orientation d'Aménagement et de Programmation

réalisation du projet de collège implique une maîtrise foncière publique. Le fait que la Commune de Champier soit déjà propriétaire des terrains est un élément décisif permettant la réalisation du collège.

### *Suppression de l'emplacement réservé n°1*

L'emplacement réservé n°1 est identifié sur le règlement graphique à l'intersection entre les routes départementales 502 et 1085. Sa vocation était la création d'un carrefour giratoire qui a été réalisé en ANNEE. L'objet de l'emplacement réservé n°1 ayant été réalisé, il peut être supprimé sur le règlement graphique.

### *Suppression du caractère agricole du Chatelard et du périmètre de réciprocité*

Le bâtiment du Chatelard est identifié sur le règlement graphique comme un bâtiment agricole avec un périmètre de réciprocité. Or l'activité agricole n'existe plus. Par conséquent cette identification est supprimée sur le règlement graphique.

### *Mise à jour du périmètre de classement sonore de la RD 1085*

L'arrêté préfectoral n°2011-322-005 a réduit l'emprise du périmètre sonore de la RD 1085. Le secteur du Chatelard est désormais moins impacté. Aussi ce périmètre est mis à jour en fonction sur le règlement graphique.

### *Mise à jour des modalités de représentation graphique*

La légende et la représentation graphique évoluent pour améliorer la lisibilité du règlement graphique et s'adapter aux standards de numérisation des PLU.



Extraits du règlement graphique illustrant les modifications proposées  
Les extraits suivants présentent les évolutions du règlement graphique détaillées précédemment.

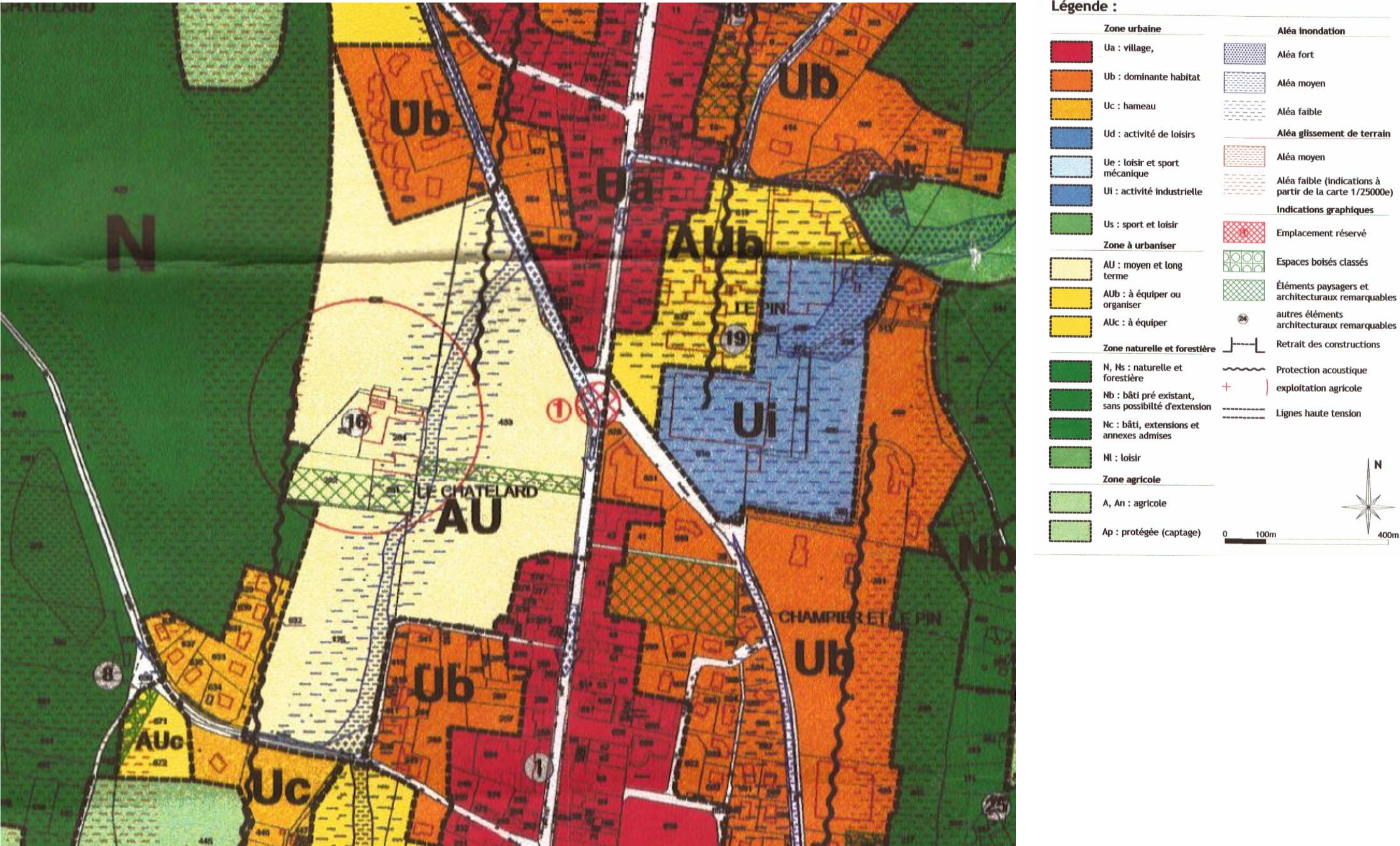
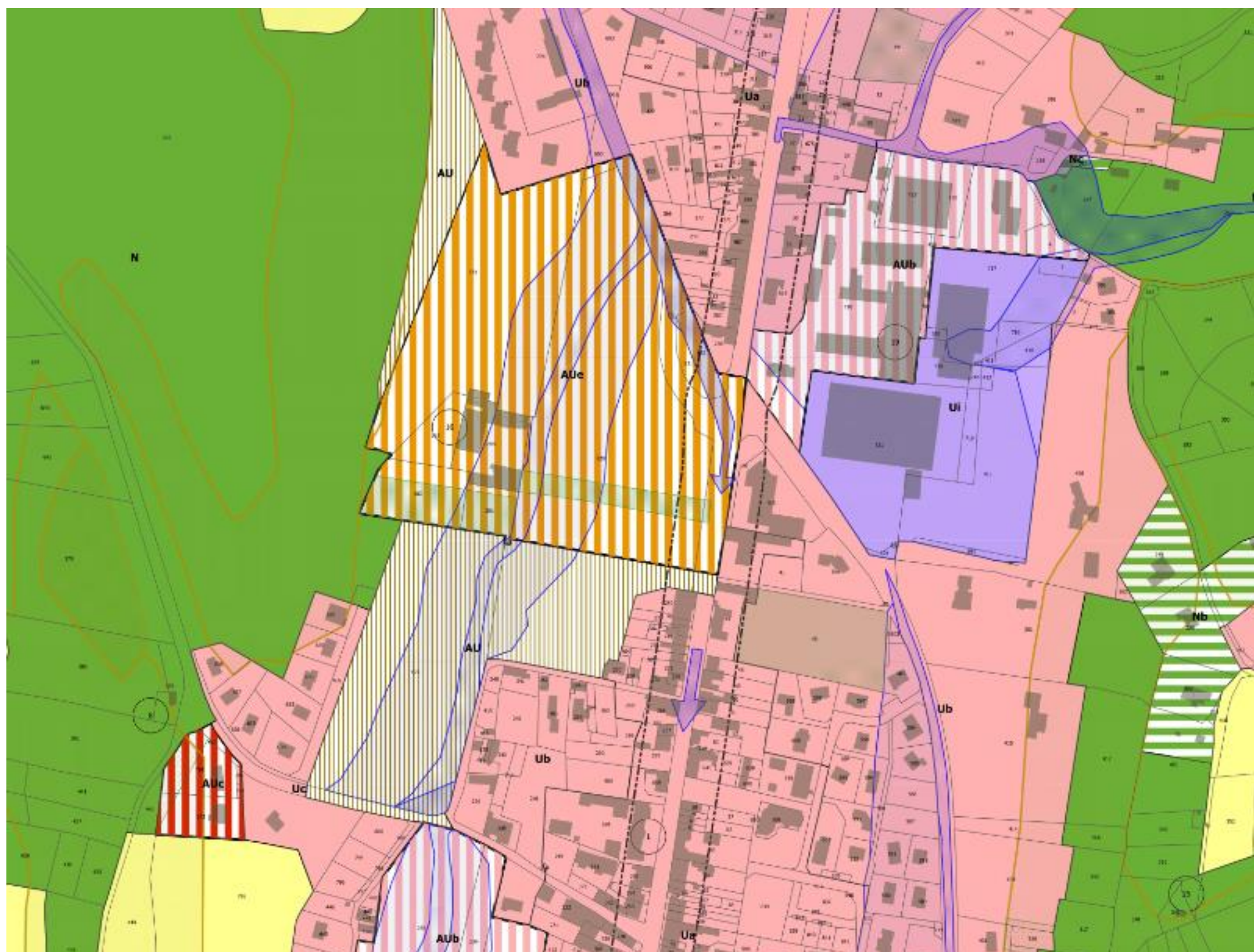


Figure 1 : extraits du règlement graphique actuel et de sa légende





- ### Légende
- ZONAGE D'URBANISME**
- Zone urbaine à vocation principale d'activités
  - Zone urbaine mixte
  - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
  - Zone à urbaniser mixte
  - Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements
  - Zone à urbaniser fermée
  - Zone agricole
  - Zone naturelle
  - Zone naturelle constructible
- AUTRES PRESCRIPTIONS**
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre
  - Secteur couvert par une OAP
  - Retrait des constructions
  - Ligne haute tension
  - Exploitation agricole
  - Espace boisé classé
  - Emplacement réservé
  - Éléments paysagers et architecturaux remarquables
  - Aléa inondation faible
  - Aléa inondation moyen
  - Aléa inondation fort
  - Aléa glissement de terrain faible
  - Aléa glissement de terrain moyen

Figure 2 : extrait du règlement graphique intégrant les modifications proposées

## b. Modification du règlement écrit

Les modifications proposées pour le règlement écrit sont décrites dans cette partie. Les encadrés renvoient à des extraits du règlement faisant ressortir les modifications. Les passages surlignés en jaune sont ceux concernés par les modifications :

- Le texte barré et surligné jaune sera supprimé dans le règlement écrit futur,
- Le texte écrit en rouge et surligné jaune sera ajouté dans le règlement écrit futur,
- Le texte uniquement surligné jaune.

Les parties du règlement écrit concernées par des modifications sont les suivantes :

- La page de garde et le sommaire,
- Le chapitre II du titre II relatif aux dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU ».

**Le règlement des zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N) n'est pas modifié.**

### *Page de garde et sommaire*

Une nouvelle page de garde et un nouveau sommaire sont créés :

- La page de garde précise les modifications successives du PLU de Champier depuis son approbation.
- Le sommaire renvoie à la pagination des différents chapitres du règlement écrit. La numérotation des chapitres du titre II du règlement écrit est corrigée. Le chapitre dédié aux zones AU, concerné par la présente mise en compatibilité par déclaration de projet, avait été numéroté III par erreur. Il s'agit en réalité du chapitre II. La numérotation des chapitres suivants est revue en fonction.

### **Extrait du sommaire**

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTE LA COMMUNE .....	3
CHAPITRE 1 - RAPPELS DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE.....	4
CHAPITRE 2 – DÉFINITIONS ET TERMINOLOGIE UTILISÉES .....	10
TITRE II - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES PAR ZONE.....	14
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « U ».....	15
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU » .....	25
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » .....	34
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N » ...	41

### *Chapitre II du titre II : dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »*

#### **Introduction du Chapitre II**

#### **Extrait de l'introduction du Chapitre II**

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

Il s'agit d'une zone et de secteurs à caractère naturel ou insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone comprend des secteurs indicés et non indicés :

- des secteurs AUB à vocation principale d'habitat et de services
- un secteur AUC à vocation principale d'habitat
- un secteur AUE à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- des secteurs AU dont la vocation et conditions d'urbanisation future restent à déterminer

### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Extrait de l'article AU 1

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les nouveaux poteaux, pylônes et éoliennes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie en secteurs AUB, et AUC et AUE

### Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

#### Extrait de l'article AU 2

**De plus, dans les secteurs AUC, sous réserve que le terrain de l'opération soit desservi par un réseau public d'assainissement, sont admis :**

- les constructions ou opérations d'ensemble destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ;
- les constructions à usage d'équipement public.

**De plus, dans les secteurs AUE sont admis,**

- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui incluent notamment ;
  - o les établissements d'enseignement,
  - o les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public,
  - o les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- La réhabilitation et la transformation d'usage des bâtiments existants en :
  - o habitation,
  - o commerce et activités de service, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance incompatible avec le voisinage,
  - o Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions destinées à l'habitation.



## Article AU 3 – Desserte et accès aux voies

### Extrait de l'article AU 3

#### Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent :

- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

De plus elles doivent permettre le développement d'un maillage routier et piétonnier, notamment dans les zones d'extension autour du village. Pour cela, les voies nouvelles doivent avoir une plateforme minimale de :

- 6 mètres de largeur **dans les secteurs AU, AUb et AUc,**
- **5 mètres de largeur dans les secteurs AUe.**

Les voies en impasse, si elles s'avèrent nécessaires, doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux véhicules et notamment aux véhicules de sécurité et des services publics de faire aisément demi-tour.

## Article AU 5 - Superficie minimale des terrains

La loi ALUR supprime la possibilité pour les PLU d'imposer une surface minimale de parcelle. L'article 5 est désormais sans objet.

### Extrait de l'article AU 5

~~En cas d'assainissement autonome et pour les seules constructions existantes, une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> est imposée. Sans objet.~~

## Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Extrait de l'article AU 6

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

#### **Dans les secteurs AU, AUb et AUc :**

Sauf indications portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement\* des voies existantes modifiées ou à créer

La règle s'applique en tout point de la construction. Les avancées de toiture, les encorbellements et les balcons ne sont pas prises en compte dans la limite de 1m de débordement.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif



- Sur les voies internes d'une opération d'ensemble.

**Dans les secteurs AUe :**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Extrait de l'article AU 7

**Dans les secteurs AU, AUb et AUc :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Pour les piscines, le retrait minimal est de 3 mètres.

**Dans les secteurs AUe :**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### Extrait de l'article AU 8

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Dans les secteurs AUe :**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## Article AU 9 - Emprise au sol

### Extrait de l'article AU 9

Dans le secteur AUb : le coefficient maximal d'emprise au sol (CES) est fixé à 50%

Dans le secteur AUc : le coefficient maximal d'emprise au sol (CES) est fixé à 40%

**Dans le secteur AUe : le coefficient maximal d'emprise au sol (CES) est fixé à 50%**

Dans le secteur AU non indiqué : sans objet

## Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

### Extrait de l'article AU 10

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres mesurée à l'égout de toiture en secteur AUb et AU
- 7 mètres mesurée à l'égout de toiture en secteur AUc
- 14 mètres mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en secteur AUe

Pour les annexes : 4,5 mètres au faîtage.

## Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

### Extraits de l'article AU 11

#### Adaptation au site

Les constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Les terrassements non justifiés par la nature de la construction ou du terrain sont interdits. Pour les terrains en pente, l'architecture doit être adaptée pour les limiter en épousant la pente du terrain. Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation, le respect d'une cote minimale de plancher exigée au-dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à pas une surélévation excessive.

#### Pour les autres constructions admises (bâtiments à usage commercial, de service, d'activité, agricole, de loisirs ou d'équipements publics) d'intérêt collectif et services publics)

##### Dans tous les secteurs :

Les volumes, formes, matériaux, couleurs des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit.

##### Dans les secteurs AU, AUb et AUc :

Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural innovant.

Les façades des activités situées en zone urbaine doivent être traitées en harmonie avec les façades du bâti et avec l'environnement bâti.

##### Dans les secteurs AUe :

Les projets doivent justifier de leur intégration architecturale dans leur environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

## Les clôtures

### Pour tous les secteurs :

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte :

- qu'elles ne créent pas une **gêne pour la circulation** publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections
- qu'elles ne créent pas une gêne pour l'écoulement des eaux, notamment dans les secteurs d'aléas **d'inondation** figurant au document graphique

### Pour les secteurs AU, AUb et AUc :

Elles sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur de 0,5 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum

Toutefois, lorsque des **murs ou murets traditionnels** préexistent, leur maintien ou leur continuité pourront être exigés ou admis, selon les mêmes caractéristiques et matériaux

## Article AU 12 – Stationnement

### Extrait de l'article AU 12

#### Pour les secteurs AU, AUb et AUc :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum :

- 1,5 emplacements par logement collectif et 2 emplacements par logement individuel,
- mais il est exigé 1 seul emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la moitié des places à réaliser doivent être banalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il pourra être fait obligation au constructeur d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

#### Pour les secteurs AUe :

Tout projet doit justifier qu'il répond de façon adéquate aux besoins de stationnement qu'il génère. Les stationnements peuvent être aménagés sur le terrain de l'opération et/ou à proximité immédiate.

## Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

### Extraits de l'article AU 13

#### Pour les secteurs AU, AUb et AUc :

Les haies arbustives en clôture sont composées d'espèces variées qui rompent la monotonie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements. Leur limite avec l'espace public sera composée d'une petite haie arbustive, sauf en cas de difficulté particulière liées à l'environnement urbain.

### Les parcs remarquables repérés

En cas de projet de construction ou d'aménagement, les plantations existantes doivent être maintenues en priorité ou remplacées de façon à préserver la structure végétale et la qualité paysagère.

#### Pour les secteurs AUe :

Il n'y a pas de dispositions particulières liées aux espaces libres, aux aires de jeux et de loisirs et aux plantations. Les projets doivent cependant justifier de leur bonne intégration à leur environnement.

### Article AU 14 – Coefficient d'occupation au sol

La loi ALUR a supprimé la possibilité pour les PLU d'instaurer un COS. L'article 14 est désormais sans objet.

#### Extrait de l'article AU 14

Non fixé Sans objet

### c. Création d'une OAP<sup>7</sup> secteur collège – Chatelard

Le PLU de Champier comprend deux orientations d'aménagement :

- La première sur l'entrée de ville nord,
- La seconde sur la traversée d'agglomération et le maillage routier.

Conformément à l'article R151-20, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU intégrant notamment la création d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Par conséquent, une troisième orientation d'aménagement doit être rédigée et intégrée au PLU de Champier pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur collège – Chatelard. Le périmètre de cette orientation est reporté sur le règlement graphique. Il ne concerne que le secteur directement concerné par le projet de collège et de réhabilitation du Chatelard, soit la zone AUe, d'une superficie de 6ha.

<sup>7</sup> Orientation d'Aménagement et de Programmation



*Figure 3 : les pointillés rouges délimitent le secteur de l'OAP*



## Extrait des objectifs et principes d'aménagement proposés pour l'OAP

### **Les objectifs et les principes d'aménagement de l'OAP secteur collège - Chatelard**

Au regard des enjeux identifiés précédemment, les objectifs et les principes d'aménagement de l'OAP « collège – Chatelard » sont les suivants :

#### **Permettre l'implantation du collège et de ses équipements**

L'élément déclencheur pour l'aménagement du secteur est le choix par le Département du site du Chatelard pour l'implantation d'un nouveau collège. Le projet porte sur un établissement scolaire de 28 divisions (jusqu'à 812 élèves), d'une demi-pension et des équipements sportifs (plateau sportif et gymnase).

L'implantation du collège est un prérequis et une étape nécessaire pour répondre aux enjeux identifiés et atteindre les objectifs développés ci-après. En effet cet équipement structurant permettra de générer une dynamique et une attractivité nouvelle pour la commune en termes de services, d'emplois et de population. Il confortera Champier dans son rôle de polarité au regard des communes voisines.

#### **Favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du Chatelard**

Le Chatelard est un site emblématique de Champier. Il est identifié pour sa valeur architecturale et paysagère. Toutefois, ces bâtiments sont aujourd'hui peu utilisés et nécessitent une réhabilitation importante et coûteuse. La destination et l'utilisation de ces bâtiments doit pouvoir évoluer pour permettre un projet de réhabilitation. Ainsi, en cohérence avec les enjeux identifiés précédemment, le Chatelard pourra évoluer vers :

- De l'habitation, logement et/ou hébergement,
- Des commerces et/ou activités de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisance,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Il sera possible de mixer ces destinations. L'OAP doit permettre de répondre aux besoins d'éventuels porteurs de projet. A titre d'illustration, les bâtiments pourraient accueillir :

- Des hébergements touristiques,
- Des locaux associatifs ou culturels,
- Des locaux administratifs ou de santé,
- Des commerces, tel un restaurant ou de la vente de détail
- ...

Tout projet devra tenir compte de la qualité architecturale et paysagère du site. L'allée du Chatelard et ses alignements d'arbres sont notamment à préserver.

Si des démolitions sont nécessaires au regard de contraintes techniques, elles doivent rester limitées et ne pas remettre en question la cohérence architecturale du corps de bâtiments.

#### **Valoriser le site et créer du lien entre les quartiers**

L'OAP doit permettre un aménagement qualitatif du site avec des projets architecturaux de qualité. Les projets proposant une architecture contemporaine sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement.

L'aménagement du secteur doit être l'opportunité de renforcer les connexions entre les quartiers.

Une connexion nord – sud est à développer dans l'épaisseur du bourg pour inciter les déplacements piétons – cycles en les éloignant de la route à forte circulation. A terme, cette connexion sera à prolonger au-delà du Chatelard pour relier directement le quartier Côte St Jean au Bourg.

#### **Prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux**

Sur ces aspects l'OAP tient compte des parcs remarquables et des éléments architecturaux identifiés. De plus, l'axe d'écoulement des eaux existant doit être préservé.

## 8. Annexes

- Le cahier de plan du projet soumis lors du concours de maîtrise d'œuvre et la notice explicative architecturale,
- L'analyse environnementale du site réalisée dans le cadre du programme du collège.