

# EXAMEN AU CAS PAR CAS – DOCUMENT D'URBANISME

## ÉLABORATION ET PROCÉDURES D'ÉVOLUTION

Ce formulaire a été conçu pour vous aider dans la transmission des informations nécessaires à l'examen au cas par cas de votre projet de document d'urbanisme telles que mentionnées à l'article R104-30 du code de l'urbanisme. Il peut être utilisé pour l'ensemble des procédures concernées par l'examen au cas par cas : élaboration, révision, modification ou déclaration de projet. Les réponses à apporter doivent être adaptées en fonction de la nature de votre projet, à partir des connaissances dont vous disposez.

En application de l'article R122-18 II du code de l'environnement, ces informations sont mises en ligne sur notre site internet.

**Ce formulaire doit être accompagné de tous les documents justificatifs permettant à l'autorité environnementale de comprendre votre projet, de connaître son environnement humain et naturel et d'évaluer les enjeux environnementaux (projet de règlement et de zonage, projet d'OAP,...), à transmettre en annexe.**

Les liens Internet sont donnés à titre indicatif

## 1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet ?
Modification simplifiée du PLU	Commune de Châteaudouble (26120)

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	✓
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet ?	✓

## 2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable	
Qui est la personne publique responsable ?	Mr François BELLIER, Maire de Châteaudouble
Coordonnées pour les échanges administratifs : adresse, téléphone, courriel ?	Adresse : 1 Place de la Fontaine - 26120 Châteaudouble Téléphone : 04 75 59 81 09 Mail : mairie.chateaudouble@wanadoo.fr
<b>NB : Vous indiquerez également en annexe 1 les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.</b>	

### 3. Caractéristiques générales de votre projet

3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT ?		
	Oui	Le territoire est couvert par le SCoT du Grand Rovaltain qui a été approuvé le 25 octobre 2016 et est exécutoire depuis le 17 janvier 2017. Le projet de territoire du SCoT porte sur la période 2016-2040 avec une évaluation tous les 6 ans.

3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?		
	Oui	Le territoire dispose d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 27 janvier 2016.

3.3 Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?	
Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ?	581 habitants en 2016
Quelle est la superficie de votre ou de vos communes ?	17,4 km <sup>2</sup>
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, quelle est la superficie du territoire concernée par votre projet ?	1,67 ha correspondant à la superficie des 2 zones à urbaniser (AU) de développement du bourg, déjà définies dans le PLU approuvé en 2016, sans ouverture supplémentaires de zones constructibles : - à court-moyen terme sur le secteur des Jayettes (zone à urbaniser AUo) (0,95 ha, dont 0,85 ha pour une opération d'habitat) - à plus long terme sur le secteur de Chevillon (zone à urbaniser stricte AU) (0,72 ha). Ces deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant, pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles.	Zones urbaines U : 25,94 ha Zones à urbaniser AU : 1,67 ha Zones agricoles A : 810,05 ha Zones naturelles N : 899,34 ha

3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?
<b>Annexe à joindre</b> : pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre votre projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ; pour les autres procédures d'évolution, joindre les documents du PLU approuvé (PADD, zonage, règlement...)
<p>Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AXE 1 : Maîtriser le développement de l'habitat face à la pression urbaine</li> <li>▪ AXE 2 : Conforter l'économie locale</li> <li>▪ AXE 3 : Préserver la qualité du cadre de vie</li> </ul> <p><b>AXE 1 : ORIENTATIONS GENERALES : politiques de l'habitat</b></p> <p><b>I.1 Tempérer la croissance démographique et maîtriser le développement de l'habitat : opter pour une croissance démographique modérée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Objectif de croissance démographique : de l'ordre de + 0,8 % par an, soit une population totale d'environ 650 habitants en 2025 (rappel : 543 habitants en 2009, 591 en 2013); soit environ 60 habitants en plus de 2013 à 2025. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Objectif de diminution de la croissance par rapport aux évolutions récentes (+ 1.3 % dans la dernière décennie),</li> <li>○ Objectif adapté aux capacités communales en équipements</li> </ul> </li> <li>– Objectif de développement de l'habitat : 52 logements de 2014 à 2025 (4 à 5 logements /an)</li> </ul>

**I.2 Définir un potentiel « FONCIER » de constructibilité de logements strictement ajusté aux objectifs démographiques et en recherchant l'économie d'espace nouveau à consommer**

- Besoin d'une capacité d'accueil théorique globale d'environ 3 ha (sur la base théorique d'une densité de 17 logements /ha).  
Cette capacité est ramenée à environ 2,6 ha compte tenu des capacités d'accueil dans les bâtiments existants (potentialités changement de destination, réhabilitations... estimées à environ 7 à 9 logements)

**I.3 Orienter et diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures**

- Prévoir la mixité des formes urbaines et du type d'habitat dans la réalisation des futures opérations d'habitat :
  1. Intégrer la diversité : habitat individuel / habitat collectif et/ ou intermédiaire, et la mixité (logements abordables) dans les nouvelles opérations de logements de Jayettes, et de Chevillon :
    - Diversité des formes :
      - Logements individuels : 40 à 45 %,
      - Logements intermédiaires : 35 à 40 %,
      - Logements collectifs : 20 à 25 %

La diversification aura lieu dans les secteurs dirigés avec Orientations d'Aménagement et de Programmation, les secteurs résiduels dans le tissu bâti ne permettant que de l'habitat individuel.

    - Mixité sociale : au minimum 15 % de logements abordables (locatifs et accession) dans les secteurs à urbaniser de Jayettes et Chevillon
  2. Renforcer l'offre en matière de logements spécifiques et de taille des logements, (développer des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite), des logements de taille petite à moyenne.

**AXE 1 - ORIENTATIONS GENERALES : politiques d'aménagement et de développement de l'urbanisation**

**I.1 Permettre un développement de l'urbanisation respectueux des grands équilibres**

**I.2 Promouvoir un urbanisme regroupé autour des pôles bâtis et équipés pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain**

- Privilégier l'utilisation rationnelle des espaces résiduels dans le tissu bâti à un développement de l'urbanisation en périphérie sur des espaces naturels ou agricoles,
- Orienter le développement de l'urbanisation sur les deux pôles bâtis bénéficiant des équipements, notamment de l'assainissement collectif, tout en maîtrisant et en organisant ce développement :
  - Le bourg et son agglomération avec deux principaux secteurs de développement :
    - Quartier Les Jayettes : tènements entre cimetière et temple au nord de la RD 262,
    - Quartier Chevillon : entrée ouest du village côté sud de la RD 262 qui feront l'objet d'une urbanisation maîtrisée dans le cadre de la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
  - Le hameau des Bérards : affirmer le rôle de ce hameau  
Exploiter les capacités d'accueil du bâti existant et envisager une petite extension urbaine au sud de ce hameau.
- Contenir la zone d'habitat de la Richardière : occuper les quelques parcelles résiduelles, aptes à l'assainissement non collectif, dans l'enveloppe actuellement urbanisée. Très faible potentiel pour de l'habitat de type individuel.

**I.3 Programmer le développement**

Organisation urbaine et programmation dans le temps du développement urbain :

- Dans un 1er temps : Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant le mitage rural et l'étalement urbain : utiliser les espaces résiduels et équipés dans l'enveloppe urbanisée du Village et de Coton, des hameaux de La Richardière et des Bérards.
  - Sur le village et Coton ainsi que sur le hameau de La Richardière : potentialités pour une dizaine de logements dans des espaces résiduels relativement limités
  - Au niveau du village : prendre en compte les potentialités foncières sur le secteur des Jayettes localisé entre le cimetière et la place du Temple, pour une opération d'habitat organisée et en accroche avec le village ;
  - Les Bérards : capacités de réhabilitation ou d'accueil dans des espaces à proximité du bâti existant : potentialités pour 3 à 4 logements nouveaux.  
→ Potentiel phase 1 : environ 35 logements
- Dans un 2ème temps : choix de développement au sud du village quartier Chevillon : Organiser, programmer, aménager et urbaniser ce futur quartier dans un schéma de cohérence global de l'agglomération  
→ Potentiel phase 2 : environ une dizaine de logements au sud-ouest de l'agglomération identifiés dans la programmation du PLU

**I.4 Maintenir le caractère identitaire du centre bourg**

- Préserver l'identité du centre ancien qui se caractérise par sa forme urbaine spécifique, des modalités d'implantation du bâti, des caractéristiques architecturales particulières.

#### **I.5 Développer le village en tenant compte des enjeux de composition urbaine et de fonctionnement urbain**

- vers un habitat regroupé au niveau du bourg, dans le prolongement de la forme et de la composition urbaine du « village originel »
- en utilisant les quelques espaces résiduels dans l'enveloppe urbanisée du village
- avec un secteur de développement de l'urbanisation à caractère plus dense (petit collectif, habitat intermédiaire) localisé entre le cimetière et la place du temple
- avec une logique de déplacements sécurisés et économes (déplacements « doux »)

#### **I.6 Maintenir la diversité fonctionnelle dans l'agglomération du village : Maintenir la mixité des fonctions au sein de l'agglomération : habitat / activités**

#### **I.7 Encourager les projets d'aménagement et de construction mettant en œuvre efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables.**

### **AXE 2 : ORIENTATIONS GENERALES : agriculture et protection des espaces agricoles**

#### **II.1 Affirmer le rôle économique de l'agriculture sur le territoire**

#### **II.2 Préserver les structures agricoles face à la pression urbaine (pérenniser les structures viables : foncier et bâti agricole)**

- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en contenant le développement de l'urbanisation en dehors des structures d'exploitation
  - Limiter le développement de l'urbanisation (habitat) à proximité des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage (sud village Richardière, Les Bérards, Les Pérès,...)
  - Inciter au regroupement des sièges d'exploitation, des bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles
  - Faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire, à l'intérieur des potentialités définies
  - Permettre la création d'un bassin d'irrigation dans la plaine.
- □ Maintenir le potentiel agricole dans la plaine, et sur les reliefs pour le maintien d'une agriculture de montagne :
  - Protection stricte des grandes unités agricoles, des sols de bonne valeur agronomique, et des secteurs irrigués et sous « forte pression urbaine » :
    - Interdire toute construction nouvelle même agricole dans les secteurs à fort enjeu agricole : grandes unités foncières agricoles non bâties
    - Interdire toute construction agricole ou cibler les constructions dans les secteurs agricoles de montagne

#### **II.3 Permettre le développement d'activités complémentaires (agrotourisme, vente, accueil à la ferme, gîtes,...) dans bâtiments existants, et dans les limites d'une surface de plancher « raisonnable »**

#### **II.4 Autoriser le changement de destination de bâtiments anciens de caractère : dans des limites de surface de plancher « raisonnable » et à condition de ne pas créer de gênes pour l'activité agricole**

- Favoriser l'amélioration thermique et énergétique du bâti existant (réhabilitation...),
- Encourager les dispositifs d'économie d'énergie et le développement des énergies renouvelables, notamment dans les projets d'habitat (énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque, réseau de chaleur...), dans le respect du paysage et du patrimoine.
- Organisation du bâti : Le projet encadre les implantations, les formes urbaines et l'architecture favorables en incitant à l'optimisation du bilan énergétique des opérations.
- Localiser les nouveaux logements en prenant en compte la qualité des sites d'implantation : ensoleillement, exposition aux vents dominants...

### **AXE 2 : ORIENTATIONS GENERALES : activités autres qu'agricoles**

#### **II.1 Renforcer le tissu économique local : permettre le maintien et le développement des entreprises en place : artisanat commerces, services, tourisme, ...**

##### **Artisanat, services**

- Conforter les activités existantes dans le village et permettre l'installation de nouvelles activités artisanales et de services dans les secteurs d'extension du village et du hameau des Bérards :
  - Si ces activités sont compatibles avec le voisinage de l'habitat et,
  - Si elles présentent de bonnes conditions d'insertion dans le tissu bâti environnant (traitement paysager des abords, notamment en façade des rues ou voies publiques).
- En secteur épars
  - Permettre l'extension des activités existantes en précisant les conditions d'extension et d'évolution de ces activités.



- permettre l'extension si les conditions de viabilité et de réseaux sont suffisantes, mais limiter l'extension de ces activités,
- insertion paysagère des installations ou constructions à usage d'activités et traitements des abords ;
- maîtrise des nuisances, pollutions et rejets dans le milieu.
- Accueillir de nouvelles activités économiques
  - Si cela peut s'intégrer dans le cadre de l'aménagement de bâtiments existants

#### **Equipement commercial : Commerces et services**

- Renforcer la fonction commerciale dans le village :
  - Maintenir commerce risquant de disparaître : intervention communale
  - Dégager des potentialités pour les activités commerciales dans les extensions urbaines

#### **Site de compostage**

- Limiter le développement de cette activité, améliorer le fonctionnement du site et traiter les abords de ce site.

#### **Carrière**

- Poursuivre l'activité de carrière à Tourrier, in situ à condition de ne pas étendre le site d'extraction

#### **Tourisme : Développer un tourisme vert et culturel respectueux des sites et de l'environnement**

- Valoriser les sites au potentiel touristique : milieu naturel et patrimoine bâti: signalétique, accessibilité (ex : liaisons piétonnes pour randonnées et découvertes du patrimoine), zones humides,...
- Concilier mise en valeur touristique et protection de la biodiversité en privilégiant des pratiques de loisirs compatibles avec une approche environnementale de la gestion de la rivière
- Valoriser et permettre le développement des activités d'animation et de loisirs sur le site de Garaland en préservant la trame boisée et la qualité paysagère du site.
- Conforter et diversifier l'offre d'hébergements (accueil chez l'habitant, camping...) :
  - Permettre l'extension limitée du Camping du Grand Lierne, en respectant la trame boisée et l'insertion paysagère.
  - Permettre le maintien et le développement des petites structures d'accueil et d'hébergement.

### **AXE 3 - ORIENTATIONS GENERALES : environnement**

- Protéger et valoriser les espaces naturels, notamment les zones humides et les secteurs du piémont montagneux (trames verte et bleue) supports d'une grande richesse sur le plan de la biodiversité : - Trames verte et bleue à protéger et conforter au sein du territoire communal ; - Secteurs de biodiversité (ensemble des zones nodales) à protéger et à relier entre eux en affirmant les continuités écologiques.

#### **Trame verte :**

- Protection de l'ensemble des couverts forestiers sur les reliefs tout en permettant une exploitation raisonnée de la culture de la forêt : principe de non-constructibilité de ces espaces forestiers, maintien des espaces boisés, non extension de la carrière ;
- Protection et entretien de l'ensemble des forêts rivulaires présentes le long des cours d'eau : « Véore », « Cheillon », « Marette » et « Lierne » ;
- Protection de l'ensemble des îlots et boisements dispersés sur la plaine en dehors des activités existantes
  - Bois « Les Chevalons »
  - Bois « Les Allemands »
  - Bois « Garaland » déjà occupés par des installations touristiques
  - Bois sur les crêtes « Les Quarante »
- Protection « souple » des espaces naturels montagnards non bâtis (hors pôle construit des Limouches) sur l'ensemble des reliefs permettant leur usage, pratique et bonne gestion (accès, exploitation...) ;
- Protection « stricte » sur l'emprise de la ZNIEFF type 1 pour le maintien de la richesse et spécificité faunistique et floristique

#### **Trame bleue :**

- Protection par le maintien des boisements et la non-constructibilité des corridors écologiques le long des cours d'eau présents sur la plaine :
  - Rivière de « La Véore »
  - ruisseau « Le Cheillon »
  - ruisseau « La Marette »
  - ruisseau « La Lierne »
- Maintien et rétablissement des continuums végétaux le long des cours d'eau ;
- Restauration des segments de berges dénudées, par la mise en place de plantations spécifiques de milieux humides pour rétablir les continuités écologiques le long de « La Lierne » en vue de lutter contre l'apparition d'espèces invasives ;
- Préservation et protection de l'emprise de la Véore, avec ses affluents en prenant aussi en compte ses espaces de fonctionnalité (méandres et points de confluence avec « Le Cheillon », « La Marette » et « La Lierne ») ;
- Prise en compte des zones inondables, de leurs espaces de fonctionnalité et des zones humides, de tout développement de l'urbanisation (habitat, activité, bâtiment agricole...), et en limitant les installations et occupations du sol de nature à les dégrader :

- rivière de «La Véore»
- ruisseau «La Lierne»
- Etangs Baratier – Chirouze – Pérès – St Appolinaire
- Maintien ou mise en place de végétations spécifique aux milieux humides
- Reconstitution de la trame verte et bleue afin d'établir des continuités et connexions entre différents espaces sources de biodiversité par des plantations le long de la voie reliant Garaland au Grand Lierne).

### **AXE 3 - ORIENTATIONS GENERALES : paysages**

Valoriser les atouts paysagers de la commune :

- Préserver les éléments structurants du paysage qui composent le socle paysager :
  - espaces naturels (forêts terrestres et rivulaires) et agricoles, réseau hydraulique (notamment étangs et fossés), matrice agricole,...
  - lignes de crêtes à maintenir libres de toutes constructions sur les lieux dits : « Chomérac », « Quarantes », « Pierre-Grosses ».
- Préserver les éléments remarquables qui ponctuent et jalonnent le paysage : arbres remarquables, éléments de niche écologiques, espaces jardinés.
- Protéger les sites à forts valeurs paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales : « Saint-Appolinaire », « Le Château », « Les Pérès » et « Château Rompu », (table d'orientation) et Pont des Sarrasins ainsi que leurs abords
- Pérenniser les cônes de vue
  - à partir de la plaine vers le village, notamment au niveau de :
    - la RD 68 vers « Le Château »
    - la RD 343 vers l'entrée ouest du village
  - à partir du quartier « Richardière » vers le village,
  - à partir du site panoramique et du belvédère de « Château Rompu ».
- Mettre en place un réseau (en continu) de sentiers de découverte «paysage et patrimoine» sur l'ensemble du territoire communal ;
- Traiter et réglementer les extensions urbaines autour du village de manière à prendre en compte la préservation de la silhouette du village et les espaces sensibles en matière de co-visibilité.
- Favoriser l'accompagnement végétal des constructions, et maintenir la « trame verte » sur les coteaux de part et d'autre du village.
- Améliorer la qualité paysagère de l'entrée ouest du village et traiter les abords de tous types d'activités (plantations,...).

### **AXE 3 - ORIENTATIONS GENERALES : patrimoine bâti**

Valoriser le patrimoine architectural et historique de la commune :

- Conserver et transmettre aux générations futures les éléments remarquables du patrimoine bâti :
  - Mettre en valeur et protéger les abords du monument historique (aménagement, parcours touristiques, etc...) ; restreindre la constructibilité autour du Château sur les secteurs non bâtis ; et être attentif à la qualité architecturale à l'intérieur du périmètre de protection du Château.
  - Identifier et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local : prescrire les principes d'aménagement et d'architecture à respecter permettant leur entretien et leur évolution dans le respect de leur caractère originel.
- Mettre en valeur, conserver et protéger les éléments patrimoniaux :
  - du petit patrimoine (calvaires, puits fontaines, murets, ...) : interdiction de démolir et entretien
  - d'édifices particuliers ou relevant d'un ensemble bâti en incitant à respecter ce patrimoine (maisons d'habitations, annexes agricoles d'intérêt architectural...
- Intégrer les constructions nouvelles :
  - En cas de construction neuve à proximité ou dans la continuité du bourg, nécessité de respecter la typologie du bâti existant (en termes de hauteur et de largeur de façade, de forme de toiture, d'emploi de matériaux de construction et de colorimétrie d'enduits).
  - Produire une architecture contemporaine respectueuse du bâti qui l'a précédé.
  - Proposer un règlement à la fois respectueux de l'architecture et de l'urbanisme de la commune et permettant des architectures bioclimatiques et les techniques modernes de construction (bâtiments basse consommation, bâtiments à énergie positive, énergies renouvelables, etc.)
  - Privilégier l'insertion des constructions dans la pente : Eviter les déblais remblais, modifiant de façon excessive le profil naturel du terrain.

### **AXE 3 - ORIENTATIONS GENERALES : équipements et espaces publics-cadre de vie**

Assurer le bon fonctionnement des espaces et services publics et anticiper les besoins en foncier pour l'extension ou la création de nouveaux équipements publics ; Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie.

- Répondre aux besoins en matière d'équipements : aménagement, extension ou création d'équipements
  - Déplacement du terrain de sport relativement enclavé, vers un nouvel espace de sport et de loisirs aménagé au sud du village, avec des espaces ouverts en parc ou jardin en partie nord : création d'un nouvel espace public / espace de loisirs/ stade au sud-est du bourg pour lequel il y a lieu de prévoir les emprises foncières nécessaires.
  - Extension du cimetière à programmer,
  - Aménagement d'un local bibliothèque.
  - Prise en compte du schéma directeur de l'aménagement numérique ayant pour objet pour objectif de couvrir le territoire drômois en très haut débit (syndicat mixte "Ardèche Drôme Numérique").
- Améliorer l'accessibilité aux équipements et valoriser les liaisons douces au travers d'un aménagement qualitatif des espaces publics, de la continuité des cheminements,...
  - Rapprocher le quartier de la Richardière du village : desserte « voie verte directe » (cheminements piétons et cycles) entre le village et le quartier de la Richardière, maintien de la continuité des chemins et mise en place d'une passerelle sur le Chevillon
  - Favoriser les déplacements de proximité en mode « doux » ou piéton par la mise en place d'un maillage de liaisons "douces" entre les futures extensions urbaines, le cœur de village, et les pôles attractifs comme l'école, commerces ou les équipements sportifs ;
  - Réaliser des parcours patrimoine/paysage.
- Requalifier l'entrée ouest de l'agglomération et valoriser les espaces publics existants : espace public « salle des fêtes », réorganisation de l'aménagement du parking du cimetière ;
- Maintenir la qualité paysagère de l'entrée nord du village (route de Peyrus) ;
- Préserver les espaces jardinés au cœur du village.

## ANNEXE 2 : PADD du PLU approuvé en janvier 2016

### 3.5 Quels sont les objectifs de votre projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?

#### Annexe à joindre : délibération engageant la procédure

Les objectifs de la modification simplifiée ont été présentés dans l'arrêté du Maire du 22 octobre 2019 prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU n°1.

La procédure s'inscrit dans le contexte des projets de développement du bourg envisagés dans le PLU de 2016, à court-moyen terme sur le secteur des Jayettes (zone à urbaniser AUo) et à plus long terme sur le secteur de Chevillon (zone à urbaniser stricte AU). Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui établissent des principes d'aménagement et d'organisation des déplacements et une programmation en matière d'habitat.

Une réflexion est en cours depuis 2018 avec un opérateur/aménageur pour l'urbanisation de la zone AUo des Jayettes, réflexion visant à améliorer son projet initial (non compatible avec les OAP) et ayant abouti à une proposition d'aménagement satisfaisante au regard des objectifs communaux (mixité sociale, diversité des typologies de logements, espace commun, liaison modes doux vers le centre-bourg, ...).

La concrétisation de ce projet nécessite des ajustements du PLU, et plus particulièrement des OAP concernant le secteur des Jayettes (notamment en matière de programmation de logements avec l'introduction de lots à bâtir pour du logement individuel dans le cadre de l'équilibre économique de l'opération, d'organisation des voiries, de qualité du cadre de vie, ...), voire du règlement de la zone AUo.

L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLU est donc d'ajuster le PLU pour permettre la concrétisation du projet aux Jayettes. Après études, cet objectif implique de modifier uniquement le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°4 du dossier de PLU.

## ANNEXE 3 : Arrêté prescrivant la procédure

### 3.6 Votre projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN) ?

	Non	/
--	-----	---

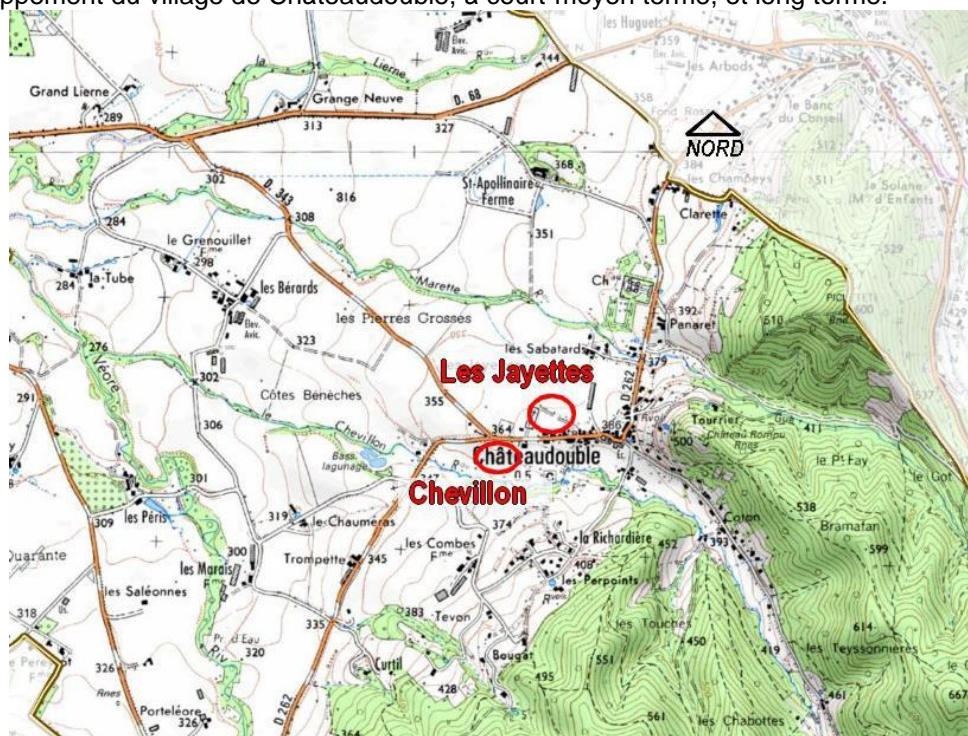
### 3.7 Votre projet est-il en lien avec d'autres procédures ?

	oui	non	Le cas échéant, précisez :
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :		X	
Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?		X	

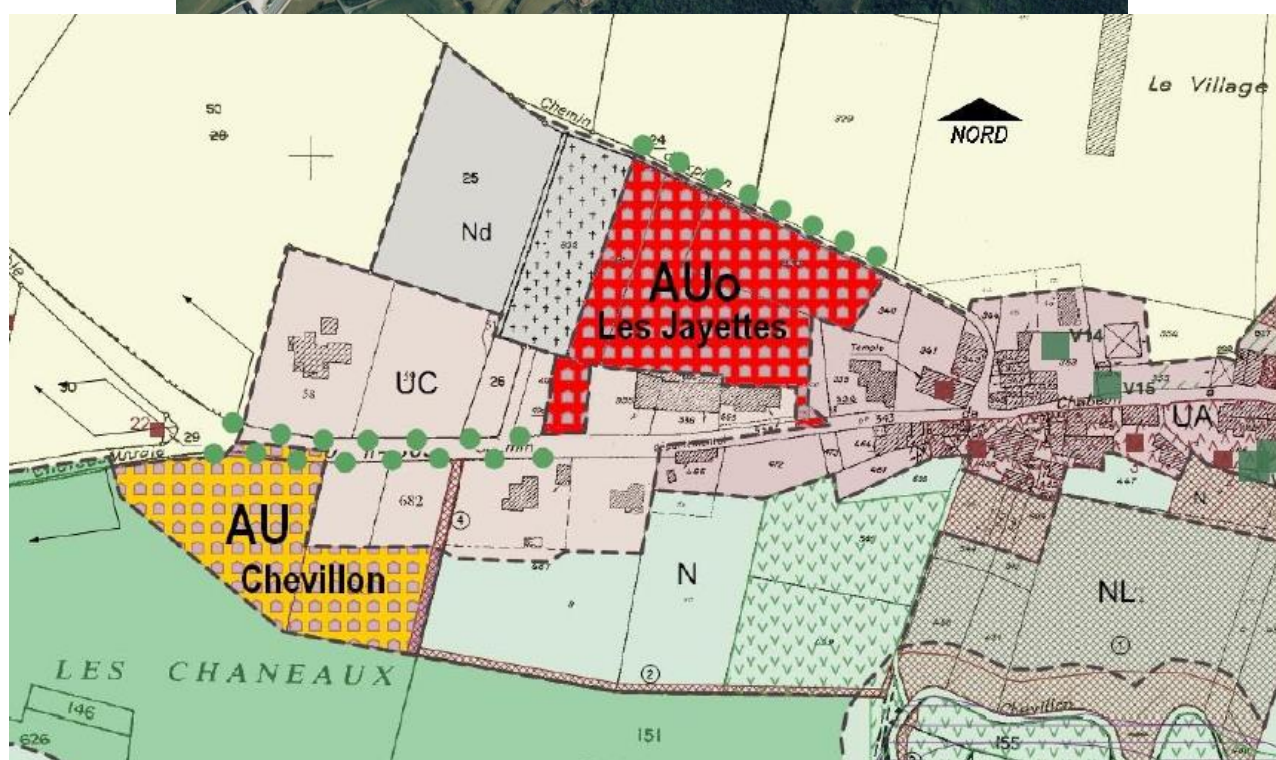
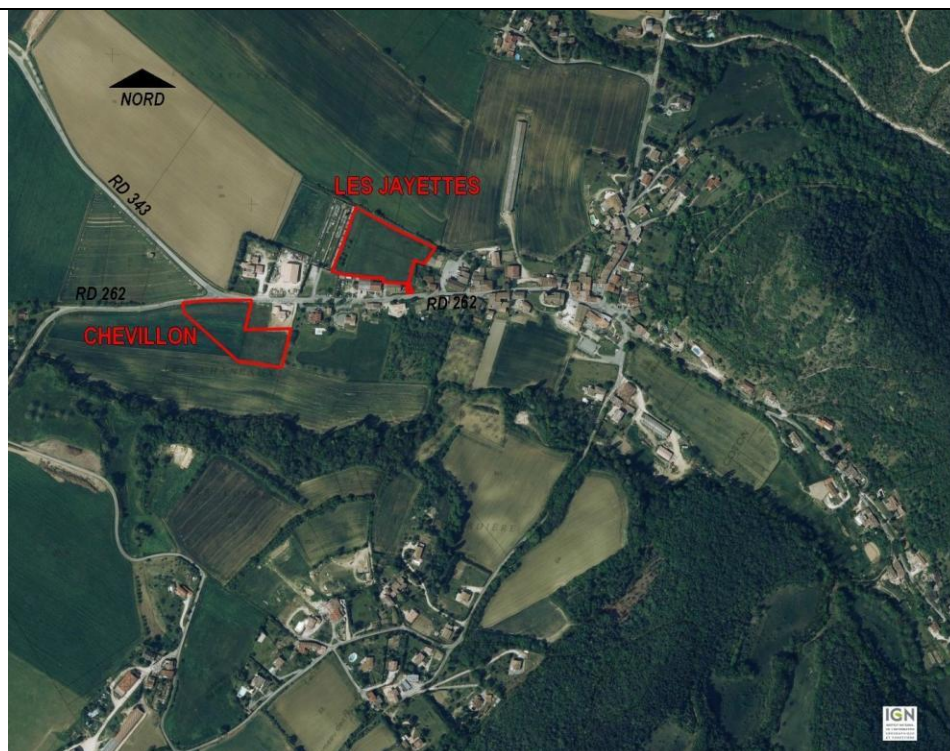
3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...			
	<i>oui</i>	<i>non</i>	Le cas échéant, précisez
Les dispositions de la <u>loi Montagne</u> ? <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43;i=zone_mont.zone_mont;l=fr;z=-734374,6551069,1960844,1399270">http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43;i=zone_mont.zone_mont;l=fr;z=-734374,6551069,1960844,1399270</a>		X	
Les dispositions de la <u>loi Littoral</u> concernant les grands lacs (Auvergne Rhône-Alpes) ? <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection_du_zonage_«_Loi_Littoral_»">http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection_du_zonage_«_Loi_Littoral_»</a>		X	
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ( <u>SDAGE</u> ) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux ( <u>SAGE</u> ) ? <a href="http://www.gesteau.eaufrance.fr/">http://www.gesteau.eaufrance.fr/</a>	X		Le SDAGE Rhône-Méditerranée arrêté le 3 décembre 2015 et le SAGE « Molasse miocène du bas Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence » (en cours d'élaboration qui devrait être validé fin 2020)
Autres : Appartenance de votre commune à une communauté de communes ou un pays, une agglomération, un parc naturel régional...	X		Appartenance à la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo créée le 7 janvier 2017 et portant le PLH approuvé le 8 février 2018 pour la période 2018-2023.

**3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet ?**  
**Annexe(s) à joindre :** Plan de situation permettant de localiser le projet au sein de la commune + plan de situation zoomé sur le secteur projet (ex : plan de zonage) + le règlement associé à cette zone

Les secteurs d'OAP des Jayettes et de Chevillon sont concernés par la procédure de modification simplifiée. Il s'agit de secteurs de développement du village de Châteaudouble, à court-moyen terme, et long terme.







**ANNEXE 4 : Dossier complet de modification simplifiée n°1, incluant le rapport de présentation et les OAP modifiées.**

## 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

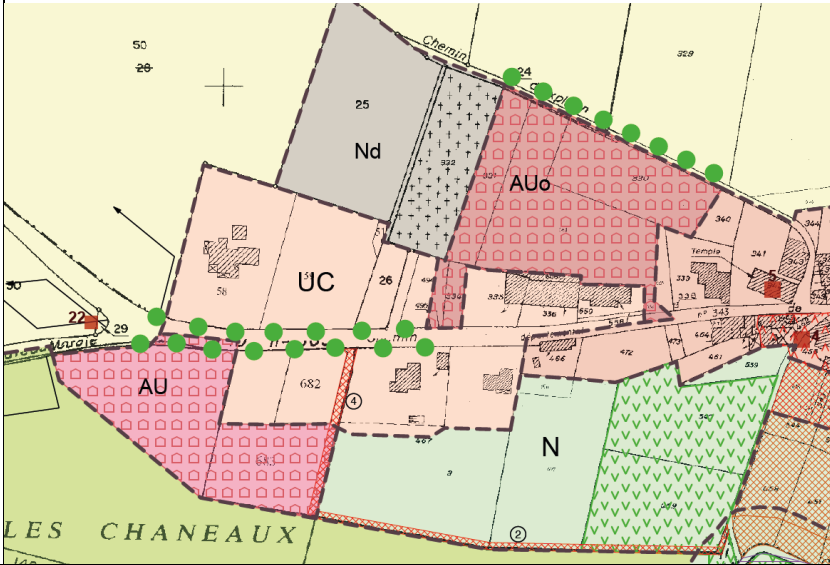
4.1 Présentation de votre projet					
À quel type de commune appartenez-vous ? Sélectionnez dans la liste ci-contre		<ul style="list-style-type: none"> <li>Commune rurale</li> </ul>			
4.1.1 Si votre projet permet la création de logements, précisez :					
Sur les 10 dernières années, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ?  <a href="http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp">http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp</a>		Une légère augmentation de la population même si la croissance démographique diminue : +1,6% entre 2006 et 2011 et +0,4 % entre 2011 et 2016  Population municipale 1999 : 476 habitants Population municipale 2006 : 527 habitants Population municipale 2016 : 581 habitants.			
Combien d'habitants supplémentaires votre projet vous permettra-t-il d'accueillir ? À quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ?  Précisez : Combien de logements en dents creuses, combien en extension de l'enveloppe urbaine ? Combien de logements seront réhabilités ?		Le PADD du PLU approuvé en 2016 définit une perspective d'évolution de la population selon un rythme moyen de +0,8 % par an. Ce rythme s'inscrit dans une logique de réduction du rythme constaté ces dernières années (+1,3%/an sur la dernière décennie). Cette perspective conduit à une population projetée d'environ 650 habitants à l'horizon 2025 et à un gain de près de 60 habitants entre 2013 et 2025. Pour remplir ces objectifs démographiques, 52 logements sont à produire sur la période du PLU (10 ans), à un rythme de 4 à 5 logements par an. La traduction règlementaire du PADD du PLU de 2016 conduit au potentiel logements synthétisé dans le tableau suivant (source : rapport de présentation du PLU de 2016)			
TABLEAU SUPERFICIE DES ZONES DU PLU APPROUVE DE CHATEAUDOUBLE					
Zone	Localisation	Surface totale estimée en ha	Superficie potentielle disponible	Capacité d'accueil théorique en logements neufs	Densité Nombre de logement par ha
UA	Bourg de Châteaudouble	3,69		0	
UC	UC Extension urbaine bourg et Coton	7,05	0,42	8 «en résiduel»	19
	UCa La Richardière	4,11	0,30	2 «en résiduel»	6,6
	UCh Les Bérards	1,92	0,34	4	12
	<b>Total</b>	<b>13,08</b>	<b>1,06</b>	<b>14</b>	<b>13,2</b>
UL	UL Camping du Grand Lierne	8,13			
	ULa Arts du cirque	1,04			
	<b>Total</b>	<b>9,17</b>			
AU	Zone à urbaniser « Chevillon » sud Village	0,72	0,72	6 en intermédiaire + 4 en individuel = <b>10 logements</b>	<b>14</b>
AUo	1AUo Les Jayettes (dominante habitat)			10 à 12 intermédiaires + 8 à 10 collectifs = <b>18 à 22 logts</b>	<b>22 à 27</b>
	<b>Total</b>	<b>0,95</b>	<b>0,85</b>		
<b>TOTAL 1 : zones U et AU dominante HABITAT logements neufs (Zones UA +UC +AU +AUo)</b>		<b>18,44</b>	<b>Potentiel habitat : 2,63</b>	<b>42 à 46 logements</b>	<b>16,3 à 17,8 logts/ha</b>
<b>TOTAL ZONES URBAINES ET ZONES A URBANISER (TOTAL 1 + UL)</b>		<b>27,61</b>			
Capacité d'accueil existant :					
Résorption vacance Les Bérards				3	
Résorption vacance Autres secteurs :				2 à 3	
Changement de destination en A et N				3 à 4	
<b>TOTAL BATI EXISTANT</b>				<b>8 à 10</b>	
<b>TOTAL GENERAL LOGEMENTS (avec capacité d'accueil bâti existant)</b>				<b>50 à 56 logements</b>	

<p>42 à 46 logements sont estimés en construction neuve, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 14 en dents creuses ponctuelles (« en résiduel » en zones UC)</li> <li>- 18 à 22 sur la large dent creuse des Jayettes, entre la place du temple et le cimetière (zone AUo)</li> <li>- 10 en extension de l'enveloppe urbaine sur le secteur de Chevillon (zone AU stricte).</li> </ul> <p>8 à 10 logements sont estimés dans le bâti existant, par résorption de la vacance et par changement de destination.</p>	
Combien de logements vacants avez-vous sur votre (vos) commune(s) ? <a href="http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp">http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp</a>	15 logements vacants (5,1 %) d'après l'INSEE en 2016.
Quel taux de rétention foncière votre projet applique-t-il ? Indiquez le détail du calcul.	Pas de taux de rétention appliqué sur le potentiel foncier libre (dent creuse et extension).
Quelle est la superficie des zones que vous prévoyez d'ouvrir à l'urbanisation ?	Dans le cadre de la modification simplifiée, aucune nouvelle zone est ouverte à l'urbanisation. Les secteurs en zones à urbaniser ne voient pas leur périmètre évoluer par rapport au PLU approuvé en 2016. Seule la zone AUo des Jayettes est opérationnelle ; la zone AU de Chevillon reste bloquée, non urbanisable.
Quelle sera la surface moyenne par logement ?	Le PLU approuvé en 2016 prévoit une densité théorique de 17 logements / hectares. Lorsque cette densité est ramenée aux opérations des zones AUo et AU, cela porte la densité à 18 à 20 logements/ha en moyenne sur l'ensemble des deux secteurs (OAP des Jayettes et Chevillon concernées par la modification simplifiée du PLU).
<p>Par quels moyens prévoyez-vous de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ?</p> <p>Vous pouvez préciser ici (ou en annexe) comment les besoins en logements se traduisent en besoin de foncier sur votre commune et quelles sont les mesures associées de maîtrise de cet enjeu que vous mettez en œuvre.</p>	
<p>Dans le cadre de la modification simplifiée, seules les OAP sont modifiées. Le principe de renforcement du bourg par des opérations denses aux Jayettes notamment, et à plus long terme à Chevillon (seul secteur du PLU de 2016 en extension de l'enveloppe urbaine) n'est pas remis en question.</p> <p>La programmation de logements aux Jayettes (AUo) est maintenue à 18-22 logements minimum, avec une densité brute moyenne à respecter de 22 à 27 logements/ha. Seule la ventilation entre typologie de logements est modifiée.</p> <p>A Chevillon (AU), la programmation de logements est légèrement augmentée de 10 à 11 logements dans le cadre du maintien de l'équilibre global des typologie d'habitat prévu dans le PADD, avec une densité brute moyenne de 14 logements/ha.</p> <p><b>Le projet de modification simplifiée ne prévoit pas de nouvelle urbanisation et s'inscrit dans la philosophie du PLU de 2016 de renforcement de l'enveloppe urbaine, en visant à permettre la concrétisation de l'opération d'ensemble sur le quartier des Jayettes au village, entre la place du Temple et le cimetière.</b></p>	
<p><b>ANNEXE 4 : Dossier complet de modification simplifiée n°1, incluant le rapport de présentation et les OAP modifiées.</b></p>	
<p><b>4.1 Présentation de votre projet</b></p>	
<p><b>4.1.2 Si votre projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez :</b></p>	
Le cas échéant, cette zone est-elle identifiée dans le SCoT ?	<p>La modification simplifiée du PLU concerne uniquement les secteurs d'OAP à vocation dominante d'habitat. Le projet n'est donc pas concerné par l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales.</p> <p>A noter que l'OAP des Jayettes intègre en partie sud du secteur le projet d'extension du garage. Ce dernier est situé au sud de la limite du secteur d'OAP sur les parcelles 335, 336 et 559.</p>
Quelle est la surface des zones d'activités prévues ? S'agit-il d'implantation sur de nouvelles zones ou sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ?	La modification simplifiée ne concerne pas l'implantation de zones d'activités.

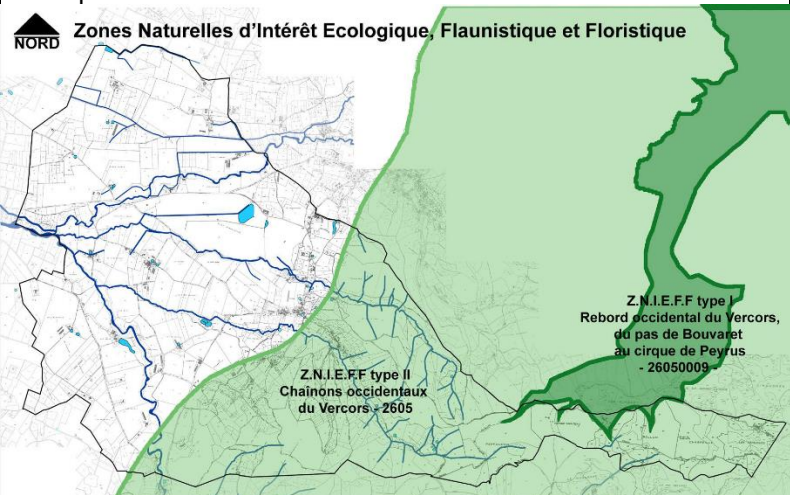


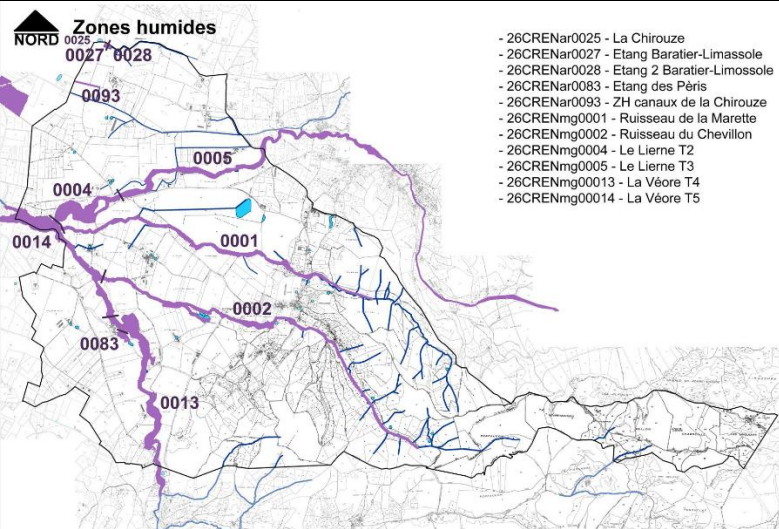
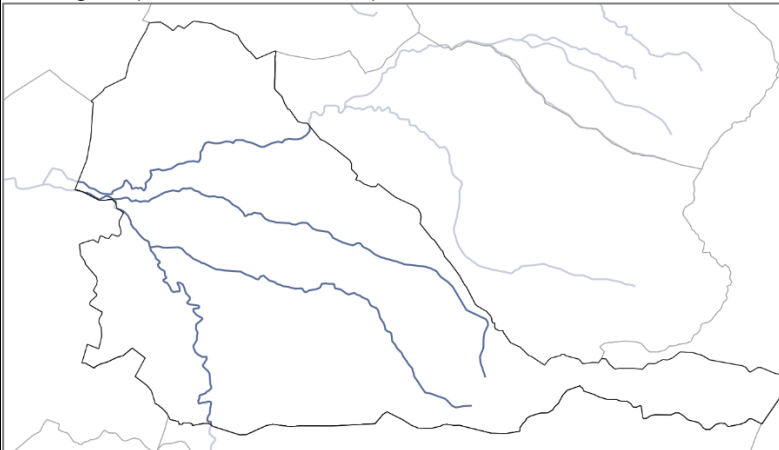
S'il existe déjà une ou des zones d'activités sur votre territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ?</li> <li>• quel est leur taux d'occupation ?</li> </ul>	La modification simplifiée ne concerne pas l'implantation de zones d'activités.
S'il existe déjà une ou des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT : <ul style="list-style-type: none"> <li>• quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ?</li> <li>• quel est leur taux d'occupation ?</li> </ul>	La modification simplifiée ne concerne pas l'implantation de zones d'activités.
Votre projet permet-il l'ouverture de toute cette surface en une fois ? Si non, prévoit-il un phasage ? Indiquez lequel et comment il s'applique ?	La modification simplifiée ne concerne pas l'implantation de zones d'activités.
Complétez si nécessaire (ex : projet d'OAP jointe en annexe...)	
/	

## 4.2 Espaces agricoles, naturels ou forestiers

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement, les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?
Des espaces agricoles ?		X	La modification simplifiée n'induit pas de modification de zonage par rapport au PLU approuvé en 2016. Le projet porte sur la zone AUo existante. Il est précisé que les terrains concernés ne sont pas déclarés à la PAC (d'après le RPG 2017).
Des espaces boisés ?		X	La modification simplifiée ne concerne pas d'espaces boisés existants. Les OAP prévoient des ensembles végétaux à créer au nord des secteurs d'OAP (haies, boisements) conformément au PLU approuvé en 2016 (cf. ronds verts sur la carte ci-dessous). 
Dans le cadre d'une procédure d'évolution : Des zones identifiées naturelles, forestière ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ? Complétez si nécessaire		X	/

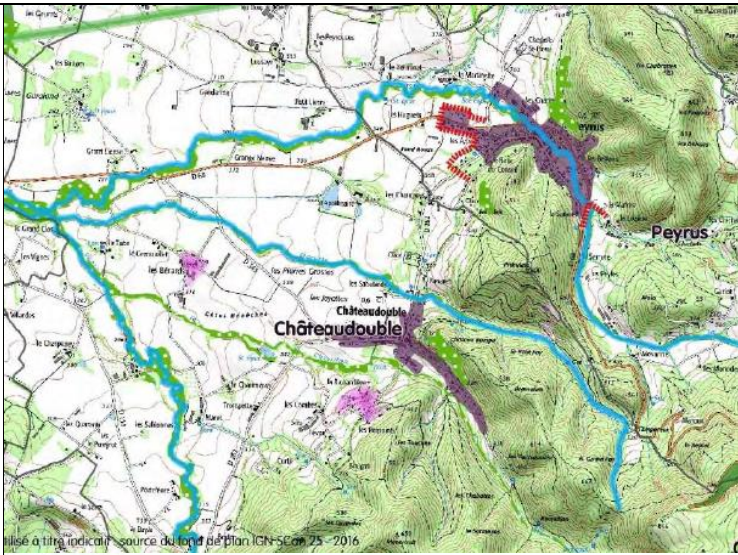


4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
Une zone <a href="http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysag_e_r82.map">Natura 2000 (ZPS, ZSC, SIC)</a> à proximité ? <a href="http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysag_e_r82.map">http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysag_e_r82.map</a>		X	
Un parc naturel national ou régional ?		X	
Une réserve naturelle nationale ?		X	
Un espace naturel sensible ?		X	
Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II ? <a href="http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysag_e_r82.map">http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysag_e_r82.map</a>		X	<p>Le territoire communal est concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II « Rebord occidental du Vercors du pas de Bouvaret au cirque de Peyrus » sur la partie est du territoire. Une ZNIEFF de type II « Chaînaux occidentaux du Vercors » est également présente sur les franges nord-est de la commune.</p> <p>Ces ZNIEFF témoignent de l'appartenance de la commune de Châteaudouble à un ensemble homogène de milieux remarquables.</p>  <p>Les secteurs faisant l'objet de la modification simplifiée se trouvent en dehors de ces périmètres.</p>
Un arrêté préfectoral de protection de biotope ? <a href="http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysag_e_r82.map">http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysag_e_r82.map</a>		X	
Une ou des zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (inventaire départemental, communal, convention RAMSAR ...) soit par inventaire soit par expertise pédologique ?		X	<p>Un inventaire des zones humides a été réalisé entre 2009 et 2010 par le Conservatoire d'Espaces Naturels Rhône-Alpes.</p> <p>11 zones humides ont été inventoriées sur la commune de Châteaudouble.</p> <p>Les secteurs faisant l'objet de la modification simplifiée se trouvent en dehors de ces périmètres. Le secteur de Chevillon est situé au nord de la zone humide n°0002 du Chevillon sur la carte ci-après. Le projet de modification simplifiée n'engendre pas d'impact nouveau sur cette zone humide ; la zone AU de Chevillon reste bloquée, et donc non urbanisable.</p>

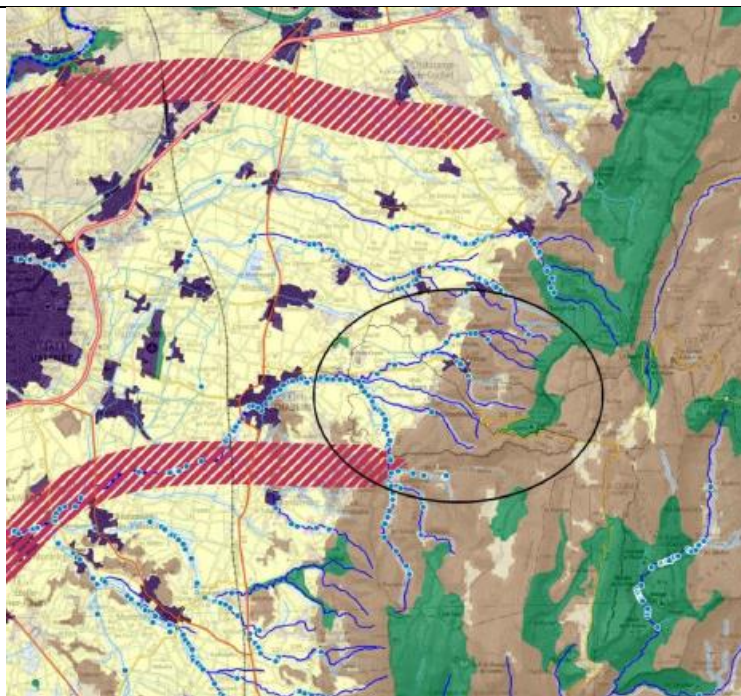
		
<p>Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement ?</p> <p><a href="https://www.eaurmc.fr/">https://www.eaurmc.fr/</a></p> <p><a href="https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html">https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html</a></p> <p><a href="http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html">http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html</a></p>	X	<p>En liste 1 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement : sont classés les cours d'eau appartenant à « La véore, et ses affluents situés à l'amont du ruisseau de Lierne inclus excepté la Vollonge » (cf. carte ci-dessous)</p>  <p>Le secteur de Chevillon est situé au nord du ruisseau du Chevillon. Le projet de modification simplifiée n'engendre pas d'impact nouveau ; la zone AU de Chevillon reste bloquée, et donc non urbanisable.</p>
Complétez si nécessaire		

#### 4.4 Continuités écologiques

<p>Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?</p>	X	<p>La commune est concernée par le SCOT Grand Rovaltain, qui a défini une carte sur « la préservation du territoire et de ses ressources » (extrait ci-après).</p> <p>Sont identifiés sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des pelouses sèches et zones humides</li> <li>- des cours d'eau constituant des corridors bleus</li> <li>- une enveloppe urbaine principale à densifier et dont l'extension est possible.</li> </ul> <p>Le projet de modification simplifiée porte sur des secteurs déjà classés en zone à urbaniser, et n'engendrera pas d'urbanisation supplémentaire.</p>
---	---	--

	 <p>basé à titre indicatif sur le plan IGN-SCN 25 - 2016</p> <p><b>Enveloppe urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Principale</li> <li>Secondaire</li> <li>Fronts urbains</li> </ul> <p><b>Réservoirs de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pelouses sèches et zones humides relevant d'un inventaire départemental au 01/12/2013</li> <li>Espace naturel remarquable : Arrêté de biotope, Natura 2000 (au 16 mars 2016), Znieff 1, ENS dont le CD26 est propriétaire</li> </ul> <p><b>Corridors écologiques d'intérêt supra communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridor vert</li> <li>Corridor bleu</li> </ul>
<p>Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, quels sont les éléments de la trame verte et bleue ?</p>	<p>Selon le SRCE, la commune de Châteaudouble bénéficie d'un territoire communal considéré comme secteur source de biodiversité (réservoir de biodiversité sur l'ensemble des reliefs constitutifs du Vercors) et corridor écologique de par ses vastes espaces agricoles ouverts permettant d'assurer des liaisons et des continuités entre différents milieux d'habitats vitaux (sites de reproduction, de nourrissage, de repos...) pour une espèce ou un groupe d'espèces. L'objectif d'après le SRCE est de « Soutenir et renforcer les démarches opérationnelles existantes » à l'échelle communale.</p> <p>Les réservoirs de biodiversité se situent en limite nord-est au niveau des contreforts et falaises du col des Limouches (correspond à la ZNIEFF de type 1).</p> <p>Les corridors écologiques d'importance régionale sont les fuseaux regroupant plusieurs zones de passage sont présents en limite sud-ouest du territoire communal.</p> <p>L'ensemble des ruisseaux et de la rivière Véore sont considérés comme des cours d'eau d'intérêt écologique reconnus pour la trame bleue, avec un objectif associé qui est sa préservation. D'autre part de nombreux obstacles à l'écoulement des cours d'eau sont référencés et se concentrent tout particulièrement sur la rivière de la Véore.</p> <p>Les espaces forestiers des reliefs sur la moitié est du territoire apparaissent comme des espaces à forte perméabilité assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité. L'enjeu pour le SRCE est d'assurer dans la durée le maintien de leur fonctionnalité</p> <p>Les espaces agricoles de la plaine sont un support essentiel de la qualité et de la structuration de la Trame verte et bleue de Rhône-Alpes sur le long terme. Ils participent de la fonctionnalité écologique du territoire de Rhône-Alpes notamment en pouvant être support de corridors.</p> <p>Le projet de modification simplifiée n'engendre pas d'impact nouveau sur ces espaces, en ne prévoyant pas d'urbanisation supplémentaire.</p>





*Extrait de l'atlas du schéma régional de cohérence écologique en Rhône-Alpes*

#### Prise en compte des continuités écologiques dans le projet

Le projet de modification simplifiée porte sur des secteurs déjà classés en zone à urbaniser, et n'engendrera pas d'urbanisation supplémentaire et d'impact nouveau sur les continuités écologiques qui sont distantes des secteurs des Jayettes et de Chevillon.

Le projet de modification simplifiée maintient voire renforce les dispositions en matière de qualité paysagère, en précisant certains points des OAP :


- les caractéristiques des espaces verts communs (80% de surface de pleine terre, plantations diversifiées et densité de plantation arborée, assises, ...),
- les caractéristiques de parking végétalisé (perméabilité, enherbement, densité de plantation arborée, ...) ;
- les caractéristiques de l'écran végétal pour traiter l'interface avec l'extension du garage ;
- le traitement de l'interface nord avec l'espace agri-naturel, en matière de typologie d'habitat et de haie champêtre à planter à l'intérieur du périmètre et dans le cadre de l'opération d'ensemble ;

Ces éléments participeront à ce que le projet d'urbanisation des Jayettes intègre une dimension environnementale notable.

4.5 Paysage, patrimoine bâti			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
Site classé ou projet de site classé ? <a href="http://carto.dataara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.dataara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>		X	<b>Edifice classé aux monuments historiques</b> : Château y compris tous ses décors peints et non peints (cad A215): classement par arrêté du 8 sept. 1988. Les secteurs concernés par la modification simplifiée se trouvent en dehors du périmètre de protection.
Site inscrit ou projet de site inscrit ? <a href="http://carto.dataara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.dataara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>		X	<b>Edifice inscrit</b> : Façades du Château, toitures et grille d'entrée des communs (cad B217): inscription par arrêté du 19 juin 1959. Les secteurs concernés par la modification simplifiée se trouvent en dehors du périmètre de protection.
Site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ?		X	
Éléments majeurs du patrimoine ? <a href="http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/">http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/</a>		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCoT, charte de parc, atlas de paysage... ?		X	Pas de perspective paysagère à préserver identifiée par un document de rang supérieur. Cependant, dans les OAP des Jayettes et de Chevillon des créations d'ensembles paysagers (haies ou arbres) sont prévus en marge nord des secteurs. Les espaces communs prévus devront faire l'objet d'un aménagement paysager.
Complétez si nécessaire			

4.6 Ressource en eau			
<b>Captages</b>			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	La commune est alimentée en grande partie par le captage d'eau potable de Roussillon, localisé dans la partie montagneuse de son territoire. Ce captage fait l'objet d'une servitude de protection (périmètres de protection immédiat et élargi), instaurée par arrêté préfectoral du 7 octobre 2003. Les secteurs concernés par la modification simplifiée se trouvent à plus de 2km du périmètre de protection et en aval.
Autres captages prioritaires ?		X	
<b>Usages : eau potable ; gestion des eaux usées et eaux pluviales</b>			
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs ?	X		D'une manière générale, le réseau d'alimentation en eau potable dessert l'ensemble des habitations de l'agglomération et des écarts, à l'exception : - De deux à trois maisons en secteur épars qui n'ont pas souhaité se raccorder au réseau public, - Du camping du Grand Lierne qui bénéficie d'un forage privé ayant fait l'objet d'une procédure d'autorisation (arrêté du 4 juin 2007) fixant des périmètres et des prescriptions de protection. En matière d'alimentation en eau potable, la consommation

		<p>moyenne est de 120m<sup>3</sup>/jour. Une convention a été signée avec le SIEPV qui pourrait fournir un maximum de 270m<sup>3</sup>/jour. La capacité de la ressource est donc largement suffisante puisque l'apport du SIEPV vient s'ajouter au captage de Roussillon qui, seul, suffit 8 à 9 mois dans l'année.</p> <p>La modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause ces éléments car le nombre de logements total prévus reste similaire par rapport au PLU de 2016.</p>
<p>Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire ?</p> <p><a href="http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/">http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/</a></p>	X	<p>Châteaudouble dispose d'une d'épuration située en aval du village au lieu-dit Chevillon représentant 267 EH pour 172 EH raccordés (92 habitations). Le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas les hameaux de La Richardière et des Perpoints qui fonctionnent en assainissement non collectif.</p> <p>La nature des sols étant peu favorable à l'assainissement non collectif au hameau des Bérards, la commune a fait réaliser en 2011 un système d'assainissement collectif : mise en place d'un réseau d'assainissement et d'une petite station de type « filtres à roseaux » d'une capacité de 70 EH pour traiter les eaux usées du hameau (30 à 35 EH sont aujourd'hui raccordés, d'où une capacité d'environ une quinzaine de logements).</p> <p>Le dimensionnement de l'ensemble de ces stations est suffisant pour accueillir les habitants supplémentaires projetés le temps du PLU, d'autant plus que la modification simplifiée du PLU ne remet pas en question le potentiel logements du PLU et l'équilibre démographique projeté.</p>
<p>Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire ?</p>	X	<p>Des dispositions sont prévues dans les OAP afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans le cadre des opérations par l'aménagement de noues, de fossés, ou de bassins de rétention paysagers, de bassins de stockage, et la création d'ouvrages hydrauliques si besoin.</p> <p>Des dispositions réglementaires sont également prévues dans le règlement écrit visant à une gestion des eaux pluviales sur l'emprise des projets en limitant l'imperméabilisation des sols, favoriser les rejets dans le réseau public d'eaux pluviales puis l'infiltration à la parcelle.</p>
Complétez si nécessaire		

4.7 Sols et sous-sol			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?  <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués : base de données BASOL ?  <a href="http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php">http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php</a>		X	
Anciens sites industriels et activités de services :base de données BASIAS ?  <a href="http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&amp;carte=">http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&amp;carte=</a>		X	Selon la base de données BASIAS, un site de fabrication de coutellerie est localisé au sud-ouest de la commune (Référence : RHA2600653) à proximité de la Véore.    Les secteurs du projet de modification simplifiée ne sont pas concernés par ce site BASIAS.
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	Carrière de roches dures à Tourrier : exploitation autorisée par un premier arrêté du 19 juillet 1984 ; Renouvellement de cette autorisation par arrêté du 16 juin 1993 pour une durée de 20 ans (2014) sur une superficie de 45 000 m2.  Les secteurs du projet de modification simplifiée ne sont pas concernés par cette carrière située au nord des secteurs d'OAP.
Complétez si nécessaire			

4.8 Risques et nuisances			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
Risques ou aléas naturels ?	X		- Les secteurs d'OAP sont en zone d'aléa faible concernant le retrait-gonflement des argiles. - L'ensemble du territoire de Châteaudouble est classé par décret du 22/10/2010 en zone 4 de sismicité moyenne - Le périmètre des OAP concerné par la modification simplifiée n'est pas concernée par le risques inondation et d'incendie. Le projet de modification simplifiée n'engendrera pas d'exposition supplémentaire aux risques connus.
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	
Nuisances ?		X	Aucune zone de développement de l'habitat n'est créée à proximité d'activités ou d'installations source de nuisances
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	
Complétez si nécessaire			

4.9 Air, énergie, climat			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
Y a-t-il une desserte en transport collectif sur votre territoire	X		La commune est concernée par le réseau Citéa de Valence Romans Déplacements et ses lignes express vers Chabeuil Gare routière et les collèges Seignobos et Gondin, et plus particulièrement les circuits 20.70, 20.71, 20.72 et 20.75 qui marquent des arrêts au village et aux lieux-dits Trompette, Le Bayle et Les Pérès. L'arrêt le plus proche pour les secteurs faisant l'objet de la modification simplifiée et l'arrêt « village ». Les horaires sont plus particulièrement adaptés aux besoins des scolaires qui se rendent dans les établissements du secondaire de Chabeuil.
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		X	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie		X	

4.9 Air, énergie, climat			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
(SRCAE) ? Enjeux spécifiques relevés par le PCAET (ou projet de PCAET) ?	X		SRCAE de Rhône-Alpes arrêté en avril 2014 qui sera intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires <b>(SRADDET), en cours d'élaboration</b> et dont l'approbation est envisagée fin 2019. La commune est couverte par le PCAET Valence Roman Agglo approuvé le 7/12/2017.



Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	/
Complétez si nécessaire			
Le projet de modification simplifiée portant sur les OAP maintient l'exigence communale en matière de modes doux, avec l'intégration dans les opérations d'ensemble aux Jayettes et à Chevillon de liaisons piétonnes en direction du village. Cela favorisera des déplacements de proximité sous forme douce, et notamment piétonne, ce qui est bénéfique pour limiter les circulations routières et les nuisances et pollutions qu'elles induisent, à l'échelle locale et plus globale.			

## 5. Annexes (rappel)

<b>Les annexes sont des éléments essentiels pour permettre à l'autorité environnementale de comprendre votre projet et d'évaluer les enjeux environnementaux qu'il constitue et/ou doit prendre en compte :</b> – pour les cas d'élaboration ou de révision générale : il est recommandé de transmettre, outre le projet de PADD, un projet de zonage permettant de visualiser les secteurs prioritaires pour l'urbanisation ; – pour les procédures d'évolution partielle (révision allégée, mise en compatibilité DUP/DP, modification) : il est essentiel de fournir les documents initiaux et de préciser les éléments qui doivent évoluer (ex : plan de zonage avant/après ; règlement avant/après, OAP avant/après)		
Coordonnées de la personne à contacter		<b>Annexe 1</b>
Élaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI	<b>Annexe 2</b> (pour mémoire, PADD du PLU de 2016)
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	
	Une version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet modifiant un PLU	Le projet de dossier envisagé pour la réunion d'examen conjoint	
Pour tous	Délibération prescrivant la procédure / arrêté du maire prescrivant la procédure	<b>Annexe 3</b>
Pour les procédures d'évolution	Projet de plan de zonage AVANT/APRÈS Projet de règlement AVANT/APRÈS Autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, risques, ...)	<b>Annexe 4</b> (dossier complet de modification simplifiée)
Pour tous	Cartographie du PADD Autres (OAP, ...)	<b>Annexe 4</b> (dossier complet de modification simplifiée)

## 6. Signature du demandeur (personne publique responsable)

<b>Le .....</b> <b>A Châteaudouble</b>	<b>M. BELLIER François</b> <b>SIGNATURE</b>
---	--

## ANNEXE 1

## Contacts

Identification de la personne ressource, en charge du suivi du dossier Vous indiquerez ici les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.		
Contact au service technique ou du bureau d'étude par exemple	<b><u>Commune</u></b>  M. François BELLIER, Maire de Châteaudouble	<b><u>Bureau d'études</u></b>  ECO-STRATEGIE AYMARD Nicolas Urbaniste chef de projet
Coordonnées nécessaires pour vous joindre : adresse, téléphone, courriel	Mairie de Châteaudouble 1 Place de la Fontaine 26120 Châteaudouble Téléphone : 04 75 59 81 09 mairie.chateaudouble@wanadoo.fr	ECO-STRATEGIE 12 boulevard Antonio Vivaldi 42000 Saint-Etienne Tel 04 77 92 71 47 nicolas.aymard@eco-strategie.fr

# Annexe 2

## PADD du PLU approuvé en 2016

# **COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE PLAN LOCAL D'URBANISME**



# **ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N°3**

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)**

**APPROUVE PAR DELIBERATION DU  
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 27 JANVIER 2016**

**Pascale BLANCHET**  
Urbaniste - Mandataire

**Jean DECAUVILLE**  
Urbaniste

**Delphine BARNIER**  
Paysagiste

**Sylvain ARNOUX**  
Architecte et concepteur graphique

# SOMMAIRE

	Page
<b><i>PREAMBULE</i></b>	<b>3</b>
<b><i>AXE 1 : Maîtriser le développement de l'habitat face à la pression urbaine</i></b>	<b>6</b>
<b><i>AXE 2 : Conforter l'économie locale</i></b>	<b>12</b>
<b><i>AXE 3 : Préserver la qualité du cadre de vie</i></b>	<b>18</b>
<b>SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION DU VILLAGE</b>	<b>29</b>

## PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) constitue le cadre de référence et de cohérence de la politique de développement communale mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».*

Le P.A.D.D. définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'ensemble de la commune de Châteaudouble pour mettre en place une politique d'aménagement et d'urbanisme compatible avec les principes de développement durable.

Le développement durable est défini ainsi :

*« Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins du présent de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins ».*

(Rapport de la Commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement durable, dit « Rapport Brundtland» Rio 1992).

Le développement durable est un concept d'équilibre dynamique alliant l'épanouissement du plus grand nombre (volet social) à la bonne marche des activités (volet économique) et au respect de l'environnement (volet écologique).

Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable, et à cet effet, doivent concilier protection et mise en valeur de l'environnement, développement économique, et progrès social.

En matière d'urbanisme, ces principes généraux de développement durable se traduisent dans les dispositions des plans locaux d'urbanisme qui, conformément au Code de l'Urbanisme complétés par les lois « Grenelle » déterminent les conditions permettant notamment :

- De gérer le sol de façon économe,
- De réduire les émissions de gaz à effet de serre, et les consommations d'énergie,
- D'économiser les ressources fossiles,
- D'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- D'assurer la sécurité et la salubrité publiques,

- De promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme, expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification à l'échelle supra-communale, il exprime le projet politique de la commune pour son territoire en réponse aux enjeux identifiés sur la base du diagnostic initial , et dessine les lignes de forces du projet communal à l'horizon d'une dizaine d'années.

## **LES TROIS GRANDES ORIENTATIONS DU PADD :**

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Châteaudouble se structure autour de trois grands axes :

### **AXE 1 - HABITAT – DEVELOPPEMENT URBAIN : Maîtriser le développement de l'habitat face à la pression urbaine**

- **Opter pour une offre d'habitat maîtrisée et un développement mesuré** qui maintienne les conditions d'une progression démographique modérée et qui favorise une urbanisation de qualité «pour tout public, tout âge et tous moyens».
- **Permettre un développement de l'urbanisation respectueux des grands équilibres**
- **Promouvoir un urbanisme regroupé autour des deux pôles bâtis et équipés le secteur du Village et le hameau des Bérards** pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain
- **Privilégier l'utilisation rationnelle des espaces résiduels dans le tissu bâti à un développement de l'urbanisation en périphérie sur des espaces naturels ou agricoles,**
- **Organiser un développement urbain raisonné et de qualité notamment dans le village**

### **AXE 2 - ACTIVITES ECONOMIQUES : Conforter l'économie locale**

- **Protéger l'activité agricole face à la pression urbaine : pérenniser les structures agricoles viables, poursuivre et soutenir la dynamique agricole, préserver au maximum les espaces agricoles et gérer la constructibilité en zone agricole**
- **Permettre le maintien et le développement des entreprises en place : artisanat commerces, services, tourisme.**

### **AXE 3 - ENVIRONNEMENT – EQUIPEMENTS - PAYSAGES : Préserver la qualité du cadre de vie**

- **Protéger les zones humides et les secteurs du piémont montagneux support d'une grande richesse sur le plan de la biodiversité,**
- **Valoriser le patrimoine architectural et historique, ainsi que les atouts paysagers de la commune**
- **Anticiper les besoins en foncier pour l'extension ou la création de nouveaux équipements publics**
- **Assurer le bon fonctionnement des espaces et services publics**
- **Prendre en compte les risques, limiter les nuisances**



**AXE 1 – HABITAT – DEVELOPPEMENT URBAIN :**  
**Maîtriser le développement de l'habitat face à la pression urbaine**

- Tempérer la croissance démographique, avec un objectif de croissance démographique annuelle de l'ordre de + 0,8 %
- Opter pour une offre d'habitat maîtrisée et un développement mesuré respectueux des grands équilibres ;
- Promouvoir un urbanisme regroupé autour des deux pôles bâtis et équipés le secteur du Village et le hameau des Bérards pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain ;
- Privilégier l'utilisation rationnelle des espaces résiduels dans le tissu bâti à un développement de l'urbanisation en périphérie sur des espaces naturels ou agricoles,
- Organiser un développement urbain raisonné et de qualité notamment dans le village.

## AXE 1 - ORIENTATIONS GENERALES : POLITIQUES DE L'HABITAT

### 1. Tempérer la croissance démographique et maîtriser le développement de l'habitat : opter pour une croissance démographique modérée

**Objectif de croissance démographique : de l'ordre de + 0,8 % par an**

soit une population totale d'environ **650 habitants en 2025** (rappel : 543 habitants en 2009, 591 en 2013); soit environ 60 habitants en plus de 2013 à 2025.

- Objectif de diminution de la croissance par rapport aux évolutions récentes (+ 1.3 % dans la dernière décennie),
- Objectif adapté aux capacités communales en équipements

**Objectif de développement de l'habitat : 52 logements de 2014 à 2025  
(4 à 5 logements /an)**

### 2. Définir un potentiel « FONCIER » de constructibilité de logements strictement ajusté aux objectifs démographiques et en recherchant l'économie d'espace nouveau à consommer

**Besoin d'une capacité d'accueil théorique globale d'environ 3 ha (sur la base théorique d'une densité de 17 logements /ha)**

**Cette capacité est ramenée à environ 2,6 ha compte tenu des capacités d'accueil dans les bâtiments existants (potentialités changement de destination, réhabilitations... estimées à environ 7 à 9 logements)**

### 3. Orienter et diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures :

#### ▪ Prévoir la mixité des formes urbaines et du type d'habitat dans la réalisation des futures opérations d'habitat :

1. **Intégrer la diversité** : habitat individuel / habitat collectif et/ ou intermédiaire, et la mixité (logements abordables) dans les nouvelles opérations de logements de Jayettes, et de Chevillon :
  - diversité des formes :
    - Logements individuels : 40 à 45 %,
    - Logements intermédiaires : 35 à 40 %,
    - Logements collectifs : 20 à 25 %.

La diversification aura lieu dans les secteurs dirigés avec Orientations d'Aménagement et de Programmation, les secteurs résiduels dans le tissu bâti ne permettant que de l'habitat individuel.

- mixité sociale : au minimum 15 % de logements abordables (locatifs et accession) dans les secteurs à urbaniser de Jayette et Chevillon

2. **Renforcer l'offre en matière de logements spécifiques et de taille des logements** : (développer des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite), des logements de taille petite à moyenne.

## **AXE 1 - ORIENTATIONS GENERALES : POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**

1. **Permettre un développement de l'urbanisation respectueux des grands équilibres ;**

2. **Promouvoir un urbanisme regroupé autour des pôles bâtis et équipés pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain :**

- **Privilégier l'utilisation rationnelle des espaces résiduels dans le tissu bâti à un développement de l'urbanisation en périphérie sur des espaces naturels ou agricoles,**
- **Orienter le développement de l'urbanisation sur les deux pôles bâtis bénéficiant des équipements, notamment de l'assainissement collectif, tout en maîtrisant et en organisant ce développement :**
  - **Le bourg et son agglomération avec deux principaux secteurs de développement :**
    - Quartier Les Jayettes : tènements entre cimetière et temple au nord de la RD 262,
    - Quartier Chevillon : entrée ouest du village côté sud de la RD 262 qui feront l'objet d'une urbanisation maîtrisée dans le cadre de la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
  - **Le hameau des Bérards : affirmer le rôle de ce hameau**  
Exploiter les capacités d'accueil du bâti existant et envisager une petite extension urbaine au sud de ce hameau.
- **Contenir la zone d'habitat de la Richardière : occuper les quelques parcelles résiduelles, aptes à l'assainissement non collectif, dans l'enveloppe actuellement urbanisée. Très faible potentiel pour de l'habitat de type individuel.**

3. **Programmer le développement :**

Organisation urbaine et programmation dans le temps du développement urbain :

- **Dans un 1<sup>er</sup> temps : Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant le mitage rural et l'étalement urbain : utiliser les espaces résiduels et équipés dans l'enveloppe urbanisée du Village et de Coton, des hameaux de La Richardière et des Bérards.**

- ⇒ **Sur le village et Coton ainsi que sur le hameau de La Richardière** : potentialités pour une dizaine de logements dans des espaces résiduels relativement limités
- ⇒ **Au niveau du village** : prendre en compte les potentialités foncières sur le secteur des Jayettes localisé entre le cimetière et la place du Temple, pour une opération d'habitat organisée et en accroche avec le village ;
- ⇒ **Les Bérards** : capacités de réhabilitation ou d'accueil dans des espaces à proximité du bâti existant : potentialités pour 3 à 4 logements nouveaux.

***Potentiel phase 1 : environ 35 logements***

- **Dans un 2<sup>ème</sup> temps : choix de développement au sud du village quartier Chevillon** : Organiser, programmer, aménager et urbaniser ce futur quartier dans un schéma de cohérence global de l'agglomération

***Potentiel phase 2 : environ une dizaine de logements au sud-ouest de l'agglomération identifiés dans la programmation du PLU***

**4. Maintenir le caractère identitaire du centre bourg**

Préserver l'identité du centre ancien qui se caractérise par sa forme urbaine spécifique, des modalités d'implantation du bâti, des caractéristiques architecturales particulières.

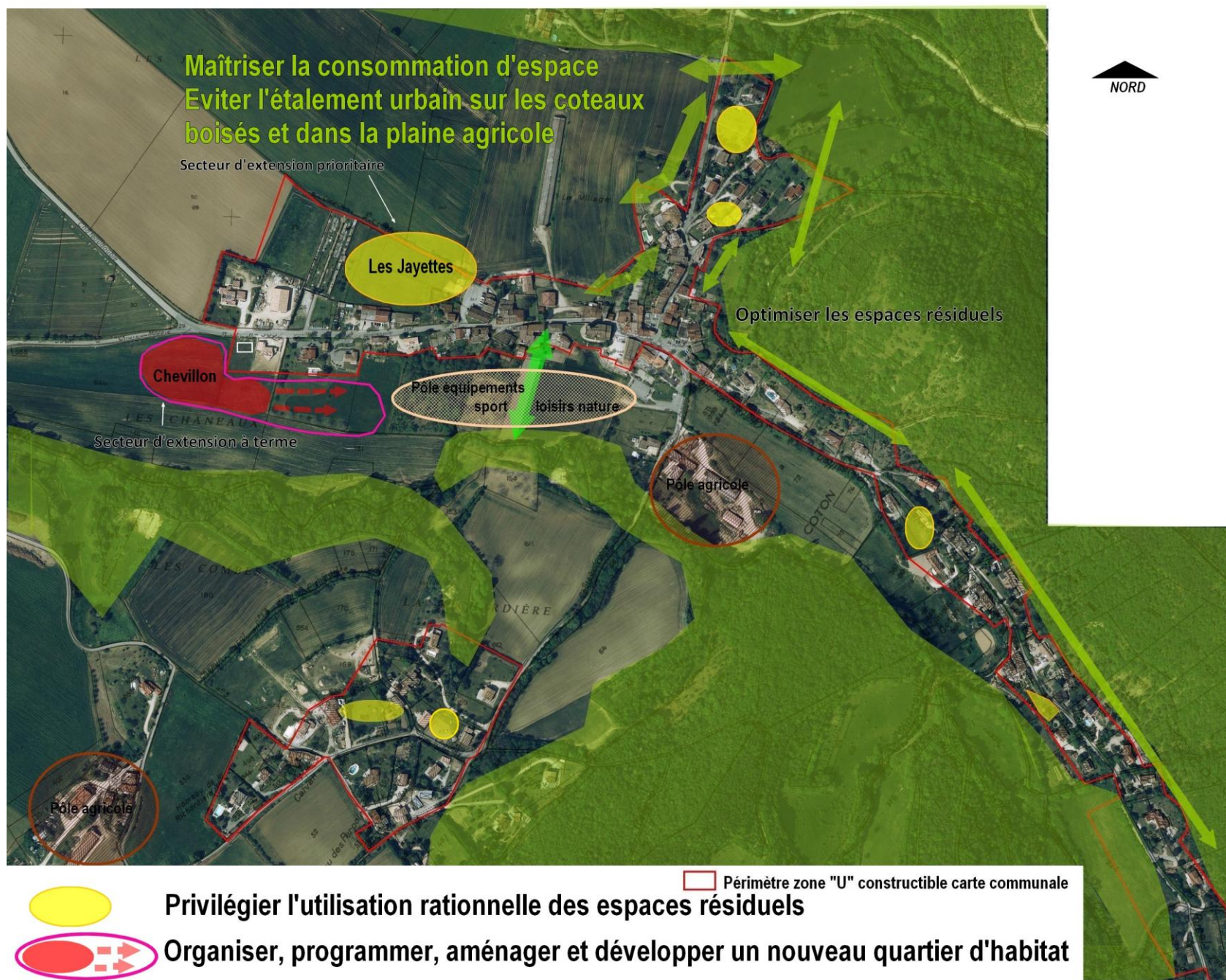
**5. Développer le village en tenant compte des enjeux de composition urbaine et de fonctionnement urbain**

- vers un habitat regroupé au niveau du bourg, dans le prolongement de la forme et de la composition urbaine du « village originel »
- en utilisant les quelques espaces résiduels dans l'enveloppe urbanisée du village
- avec un secteur de développement de l'urbanisation à caractère plus dense (petit collectif, habitat intermédiaire) localisé entre le cimetière et la place du temple
- avec une logique de déplacements sécurisés et économes (déplacements « doux »)

**6. Maintenir la diversité fonctionnelle dans l'agglomération du village** : Maintenir la mixité des fonctions au sein de l'agglomération : habitat / activités

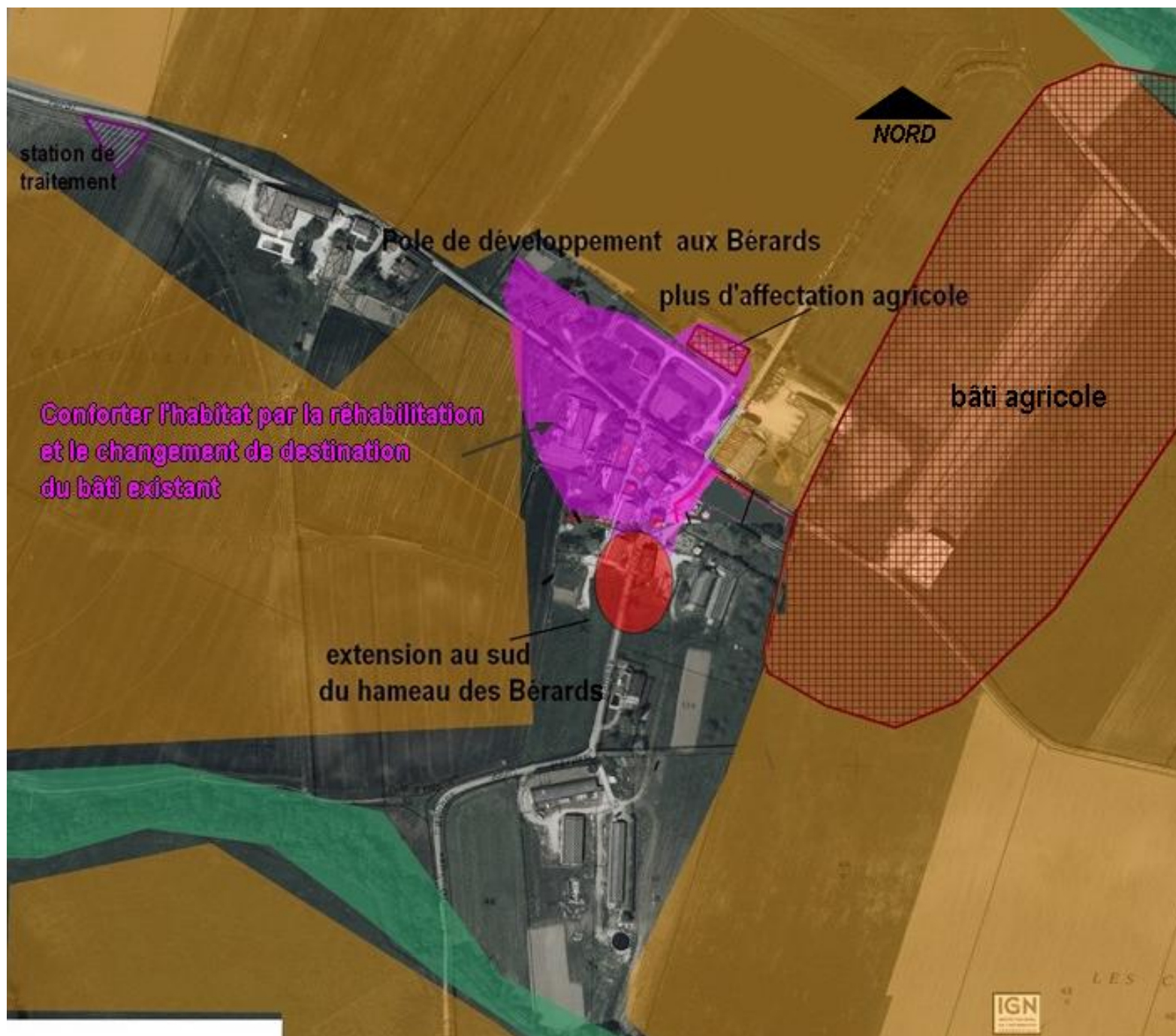
**7. Encourager les projets d'aménagement et de construction mettant en œuvre efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables.**





LE VILLAGE





**LES BERARDS**

## **AXE 2 - ACTIVITES ECONOMIQUES : Conforter l'économie locale**

- **Protéger l'activité agricole face à la pression urbaine : pérenniser les structures agricoles viables, poursuivre et soutenir la dynamique agricole, préserver au maximum les espaces agricoles et gérer la constructibilité en zone agricole.**
- **Permettre le maintien et le développement des entreprises en place : artisanat commerces, services, tourisme.**

## AXE 2 - ORIENTATIONS GENERALES : AGRICULTURE ET PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

### 1- Affirmer le rôle économique de l'agriculture sur le territoire

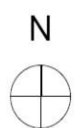
### 2- Préserver les structures agricoles face à la pression urbaine (pérenniser les structures viables : foncier et bâti agricole)

- **Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en contenant le développement de l'urbanisation en dehors des structures d'exploitation**
  - ⇒ Limiter le développement de l'urbanisation (habitat) à proximité des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage (sud village Richardière, Les Bérards, Les Pérès,...)
  - ⇒ Inciter au regroupement des sièges d'exploitation, des bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles
  - ⇒ Faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire, à l'intérieur des potentialités définies
  - ⇒ Permettre la création d'un bassin d'irrigation dans la plaine.
- **Maintenir le potentiel agricole dans la plaine, et sur les reliefs pour le maintien d'une agriculture de montagne :**
  - ⇒ Protection stricte des grandes unités agricoles, des sols de bonne valeur agronomique, et des secteurs irrigués et sous « forte pression urbaine » :
    - Interdire toute construction nouvelle même agricole dans les secteurs à fort enjeu agricole : grandes unités foncières agricoles non bâties
    - Interdire toute construction agricole ou cibler les constructions dans les secteurs agricoles de montagne






### 3- Permettre le développement d'activités complémentaires (agrotourisme, vente, accueil à la ferme, gîtes,...) dans bâtiments existants, et dans les limites d'une surface de plancher « raisonnable »

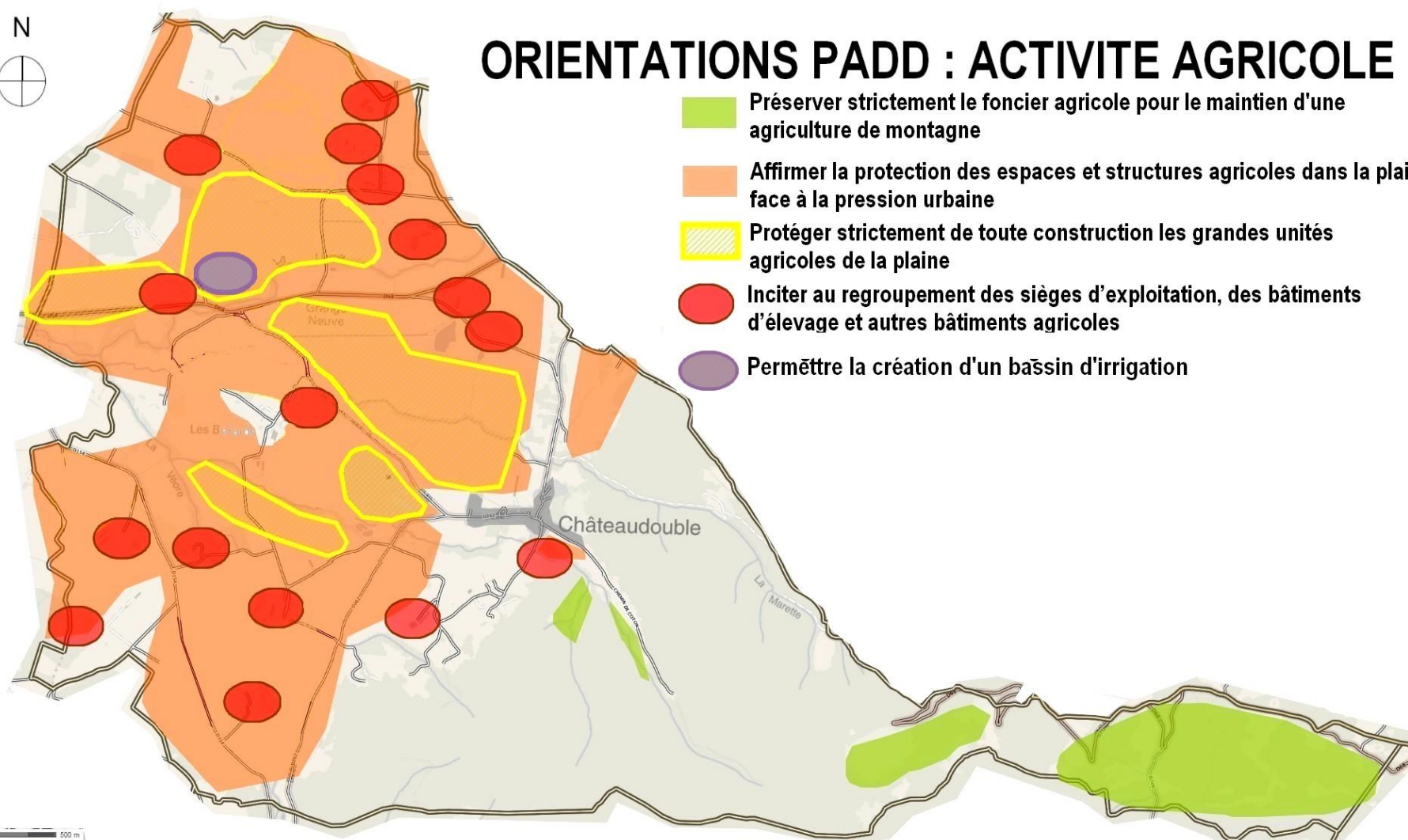
### 4- Autoriser le changement de destination de bâtiments anciens de caractère : dans des limites de surface de plancher « raisonnable » et à condition de ne pas créer de gênes pour l'activité agricole.





## ORIENTATIONS PADD : ACTIVITE AGRICOLE

-  Préserver strictement le foncier agricole pour le maintien d'une agriculture de montagne
-  Affirmer la protection des espaces et structures agricoles dans la plaine face à la pression urbaine
-  Protéger strictement de toute construction les grandes unités agricoles de la plaine
-  Inciter au regroupement des sièges d'exploitation, des bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles
-  Permettre la création d'un bassin d'irrigation



## **AXE 2 - ORIENTATIONS GENERALES : ACTIVITES AUTRES QU'AGRICOLES**

**Renforcer le tissu économique local : permettre le maintien et le développement des entreprises en place : artisanat commerces, services, tourisme,...**

### **Artisanat, services :**

#### **1. Conforter les activités existantes dans le village et permettre l'installation de nouvelles activités artisanales et de services dans les secteurs d'extension du village et du hameau des Bérards :**

- Si ces activités sont compatibles avec le voisinage de l'habitat et,
- Si elles présentent de bonnes conditions d'insertion dans le tissu bâti environnant (traitement paysager des abords, notamment en façade des rues ou voies publiques).

#### **2. En secteur épars**

- **Permettre l'extension des activités existantes en précisant les conditions d'extension et d'évolution de ces activités.**
  - permettre l'extension si les conditions de viabilité et de réseaux sont suffisantes, mais limiter l'extension de ces activités,
  - insertion paysagère des installations ou constructions à usage d'activités et traitements des abords ;
  - maîtrise des nuisances, pollutions et rejets dans le milieu.
- **Accueillir de nouvelles activités économiques**
  - Si cela peut s'intégrer dans le cadre de l'aménagement de bâtiments existants

### **Equipement commercial : Commerces et services**

- **Renforcer la fonction commerciale dans le village :**
  - Maintenir commerce risquant de disparaître : intervention communale
  - Dégager des potentialités pour les activités commerciales dans les extensions urbaines

### **Site de compostage**

- **Limiter le développement de cette activité, améliorer le fonctionnement du site et traiter les abords de ce site.**

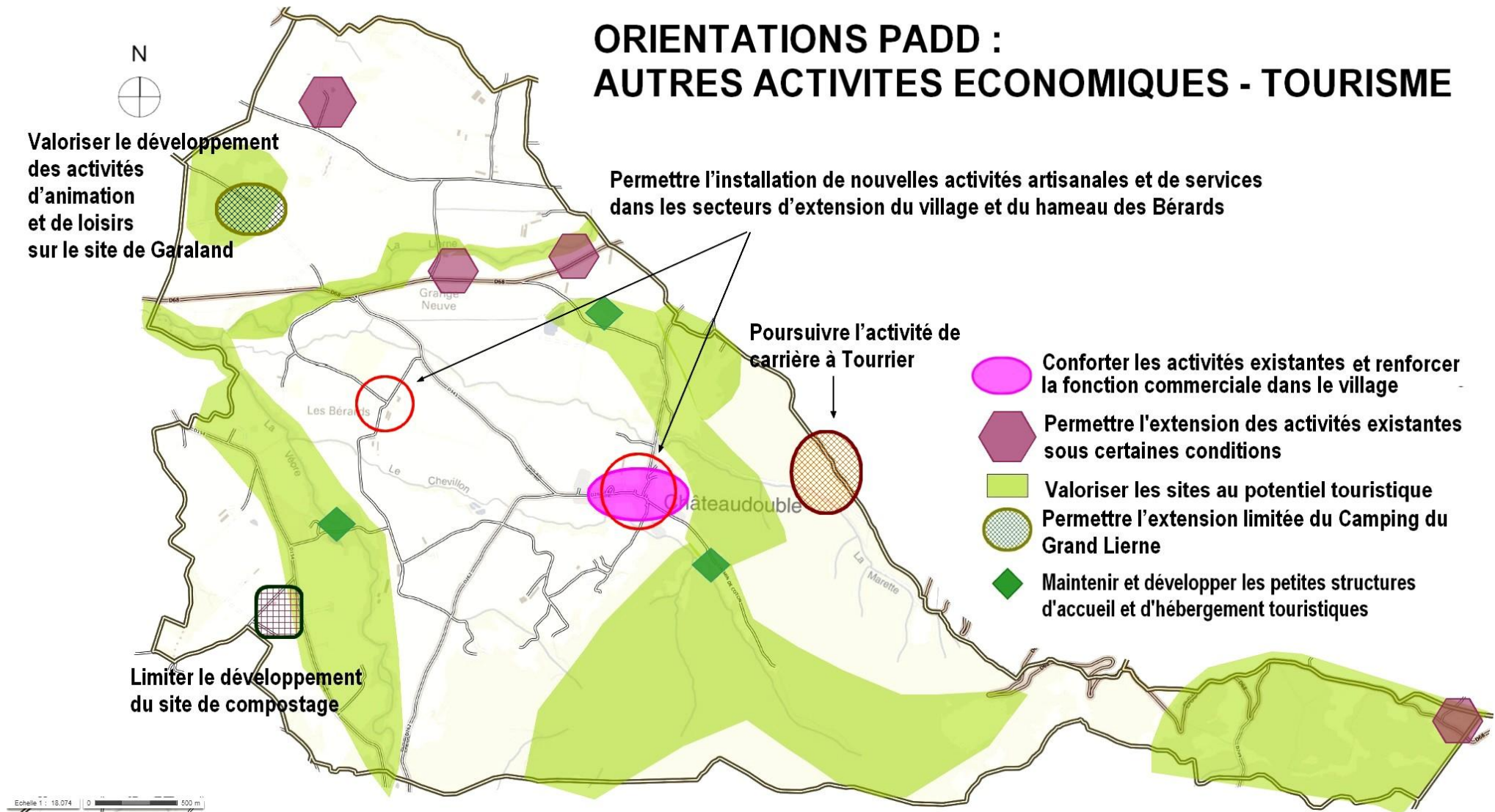
### **Carrière :**

- **Poursuivre l'activité de carrière à Tourrier, in situ à condition de ne pas étendre le site d'extraction**

## **Tourisme : Développer un tourisme vert et culturel respectueux des sites et de l'environnement**

- **Valoriser les sites au potentiel touristique : milieu naturel et patrimoine bâti: signalétique, accessibilité** (ex : liaisons piétonnes pour randonnées et découvertes du patrimoine), zones humides,...
- **Concilier mise en valeur touristique et protection de la biodiversité** en privilégiant des pratiques de loisirs compatibles avec une approche environnementale de la gestion de la rivière
- **Valoriser et permettre le développement des activités d'animation et de loisirs sur le site de Garaland** en préservant la trame boisée et la qualité paysagère du site.
- **Conforter et diversifier l'offre d'hébergements (accueil chez l'habitant, camping...) :**
  - Permettre l'extension limitée du Camping du Grand Lierne, en respectant la trame boisée et l'insertion paysagère.
  - Permettre le maintien et le développement des petites structures d'accueil et d'hébergement.

# ORIENTATIONS PADD : AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES - TOURISME



### **AXE 3 : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

- **Protéger les zones humides et les secteurs du piémont montagneux support d'une grande richesse sur le plan de la biodiversité,**
- **Valoriser le patrimoine architectural et historique, ainsi que les atouts paysagers de la commune,**
- **Anticiper les besoins en foncier pour l'extension ou la création de nouveaux équipements publics,**
- **Assurer le bon fonctionnement des espaces et services publics,**
- **Prendre en compte les risques, limiter les nuisances.**

### AXE 3 - ORIENTATIONS GENERALES : ENVIRONNEMENT

**Protéger et valoriser les espaces naturels, notamment les zones humides et les secteurs du piémont montagneux (trames verte et bleue) supports d'une grande richesse sur le plan de la biodiversité :**

- **Trames verte et bleue à protéger et conforter au sein du territoire communal ;**
- **Secteurs de biodiversité (ensemble des zones nodales) à protéger et à relier entre eux en affirmant les continuités écologiques.**

#### Trame verte :

- **Protection de l'ensemble des couverts forestiers** sur les reliefs tout en permettant une exploitation raisonnée de la culture de la forêt : principe de non constructibilité de ces espaces forestiers, maintien des espaces boisés, non extension de la carrière ;
- **Protection et entretien de l'ensemble des forêts rivulaires** présentes le long des cours d'eau : « Véore », « Chevillon », « Marette » et « Lierne » ;
- **Protection de l'ensemble des îlots et boisements** dispersés sur la plaine en dehors des activités existantes
  - Bois « Les Chevalons »
  - Bois « Les Allemands »
  - Bois « Garaland » déjà occupés par des installations touristiques
  - Bois sur les crêtes « Les Quarante »
- **Protection « souple » des espaces naturels montagnards non bâtis** (hors pôle construit des Limouches) **sur l'ensemble des reliefs** permettant leur usage, pratique et bonne gestion (accès, exploitation...) ;
- **Protection « stricte »** sur l'emprise de la ZNIEFF type 1 pour le maintien de la richesse et spécificité faunistique et floristique

#### Trame bleue :

- **Protection par le maintien des boisements et la non constructibilité des corridors écologiques le long des cours d'eau présents sur la plaine :**
  - Rivière de « La Véore »
  - ruisseau « Le Chevillon »
  - ruisseau « La Marette »
  - ruisseau « La Lierne »
- **Maintien et rétablissement** des continuums végétaux le long des cours d'eau ;

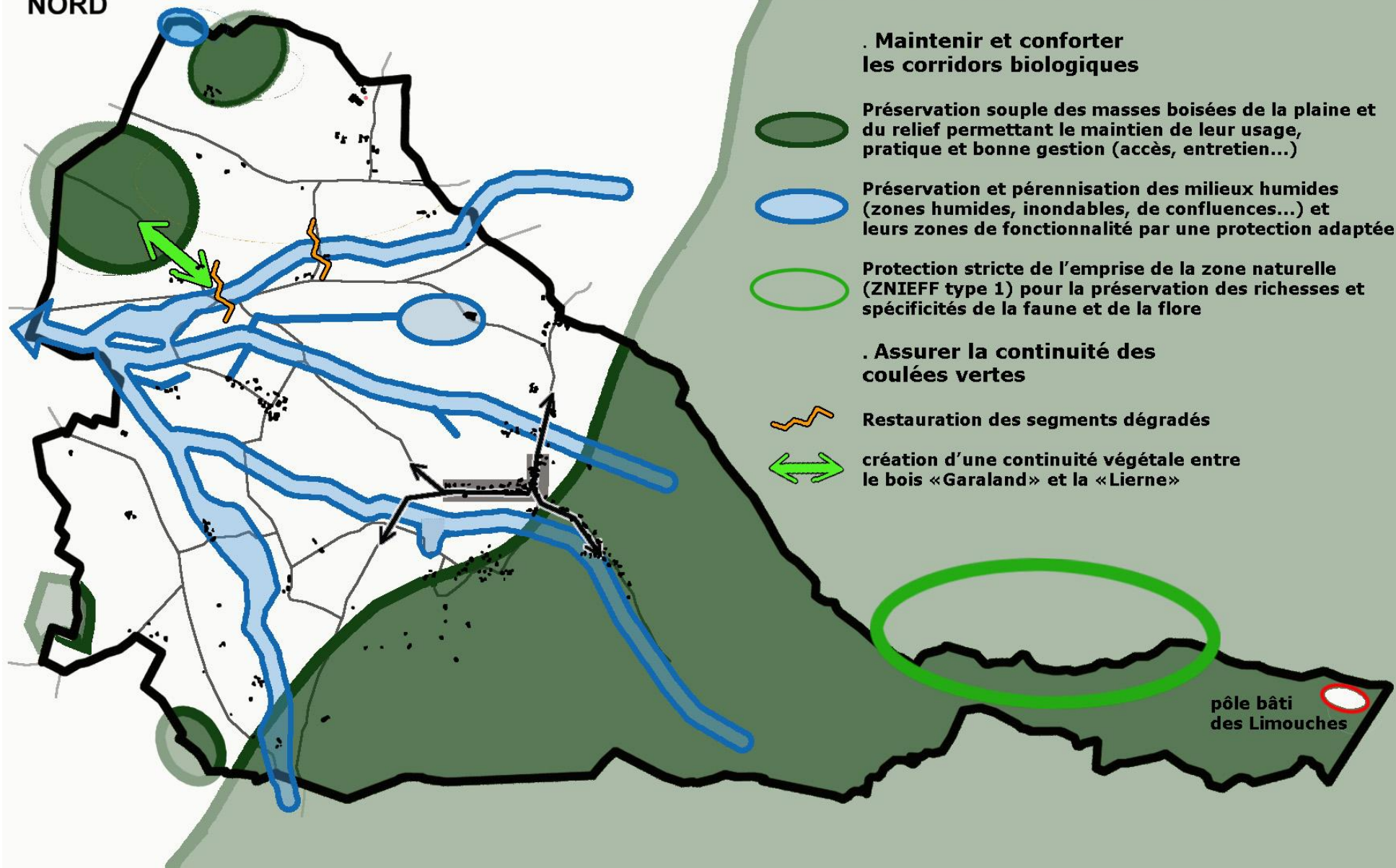
- **Restauration des segments de berges dénudées**, par la mise en place de plantations spécifiques de milieux humides pour rétablir les continuités écologiques le long de « La Lierne » en vue de lutter contre l'apparition d'espèces invasives ;
- **Préservation et protection de l'emprise de la Véore**, avec ses affluents en prenant aussi en compte ses espaces de fonctionnalité (méandres et points de confluence avec « Le Chevillon », «La Marette » et «La Lierne») ;
- **Prise en compte des zones inondables**, de leurs espaces de fonctionnalité et des zones humides, de tout développement de l'urbanisation (habitat, activité, bâtiment agricole...), et en limitant les installations et occupations du sol de nature à les dégrader :
  - rivière de «La Véore»
  - ruisseau «La Lierne»
  - Etangs Baratier – Chirouze – Pérès – St Appolinaire
- **Maintien ou mise en place de végétations spécifique aux milieux humides**

**Reconstitution de la trame verte et bleue** afin d'établir des continuités et connexions entre différents espaces sources de biodiversité par des plantations le long de la voie reliant Garaland au Grand Lierne).





## PADD - environnement : protéger et valoriser les espaces naturels





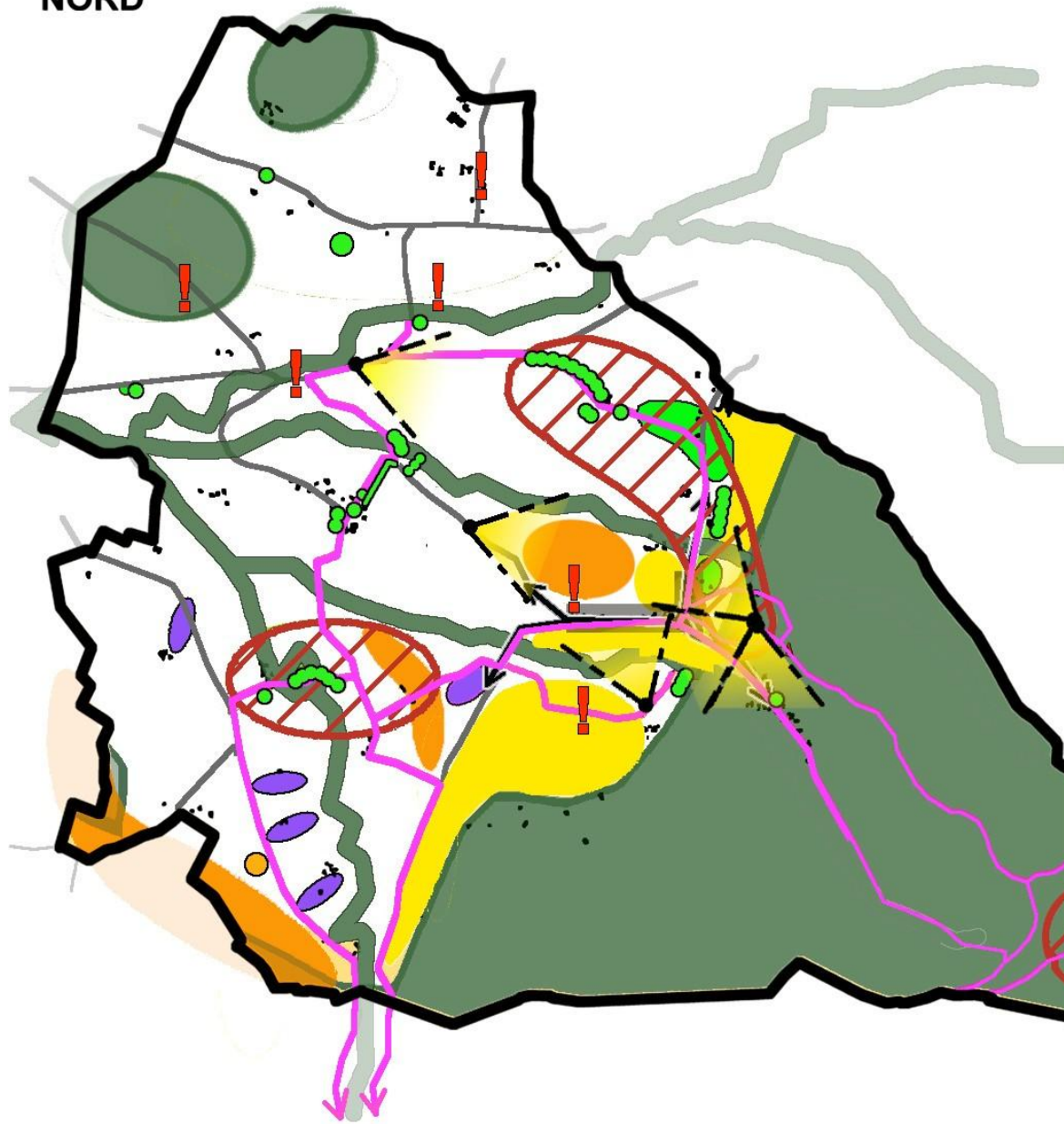
### AXE 3 - ORIENTATIONS GENERALES : PAYSAGES

#### Valoriser les atouts paysagers de la commune :

- **Préserver les éléments structurants du paysage** qui composent le socle paysager :
  - **espaces naturels** (forêts terrestres et rivulaires) et agricoles, réseau hydraulique (notamment étangs et fossés), matrice agricole,...
  - **lignes de crêtes** à maintenir libres de toutes constructions sur les lieux dits : « Chomérac », « Quarantes », « Pierre-Grosses ».
- **Préserver les éléments remarquables** qui ponctuent et jalonnent le paysage :
  - arbres remarquables, éléments de niche écologiques, espaces jardinés.
- **Protéger les sites à forts valeurs paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales :**
  - « Saint-Appolinaire », « Le Château », « Les Pérès » et « Château Rompu », (table d'orientation) et Pont des Sarrasins ainsi que leurs abords
- **Pérenniser les cônes de vue**
  - à partir de la plaine vers le village, notamment au niveau de :
    - la RD 68 vers « Le Château »
    - la RD 343 vers l'entrée ouest du village
  - à partir du quartier « Richardière » vers le village,
  - à partir du site panoramique et du belvédère de « Château Rompu ».
- **Mettre en place un réseau** (en continu) **de sentiers** de découverte «paysage et patrimoine» sur l'ensemble du territoire communal ;
- **Traiter et réglementer les extensions urbaines** autour du village de manière à prendre en compte la préservation de la silhouette du village et les espaces sensibles en matière de co-visibilité.
- **Favoriser l'accompagnement végétal des constructions, et maintenir la « trame verte »** sur les coteaux de part et d'autre du village.
- **Améliorer la qualité paysagère** de l'entrée ouest du village et traiter les abords de tous types d'activités (plantations,...).



## PADD Paysage : le patrimoine naturel et culturel



### Maintenir les lignes de force du paysage

- .protection souple de l'ensemble des boisements qui composent les différentes entités paysagères

### Valoriser et faire découvrir le patrimoine végétal et/ou paysager

- .protection souple d'éléments particuliers : ruines, arbres isolés, d'alignements ou morts
- .sensibilisation, et information de la population sur les jardins pour en assurer leur particularité
- .mise en valeur et protection souple de la qualité paysagère de certains sites : St Appolinaire, Château, belvédère, pont Sarrazin, Pérès
- .incitation à la mise en place d'un itinéraire de découverte sur l'ensemble du territoire communal

### Préserver les ouvertures visuelles garant d'une bonne visibilité des paysages

- .garantir les lignes de crêtes exempt de toute constructibilité
- .protection stricte pour pérenniser des cônes de vue d'importance : vers le château, l'entrée ouest du village, le belvédère...
- .maîtrise de l'impact et des abords des futurs aménagements (si avérés) sur les secteurs de réciprocité de vue
- .intégration au travers de plantation de certains abords bâtis agricoles ou artisanaux et  
.mise en valeur de l'entrée ouest du village par la restructuration de l'espace public

#### Valoriser le patrimoine architectural et historique de la commune :

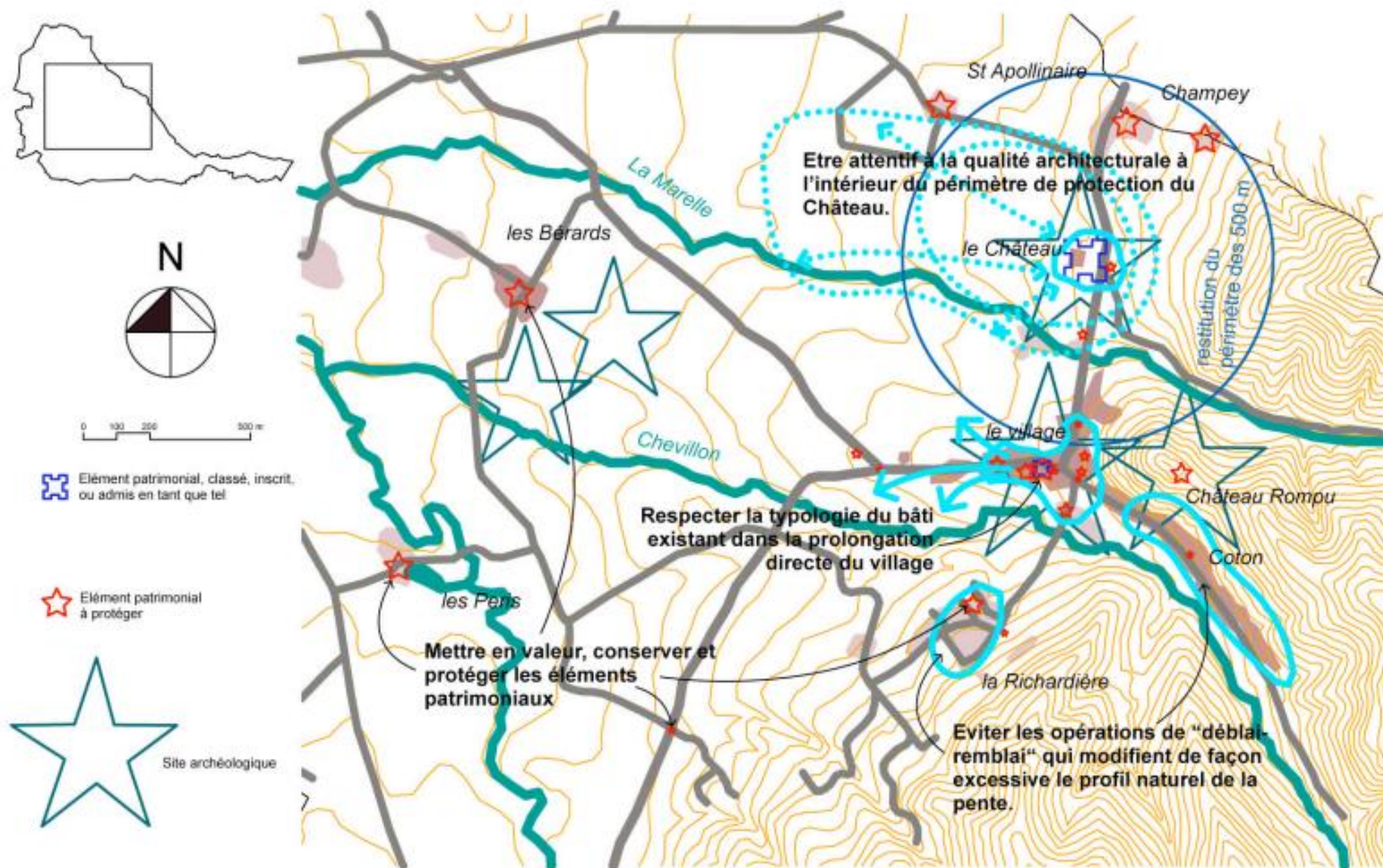
- **Conserver et transmettre aux générations futures les éléments remarquables du patrimoine bâti :**

- Mettre en valeur et protéger les abords du monument historique (aménagement, parcours touristiques, etc...) ; restreindre la constructibilité autour du Château sur les secteurs non bâtis ; et être attentif à la qualité architecturale à l'intérieur du périmètre de protection du Château.
- Identifier et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local : prescrire les principes d'aménagement et d'architecture à respecter permettant leur entretien et leur évolution dans le respect de leur caractère originel.  
Mettre en valeur, conserver et protéger les éléments patrimoniaux :
  - du petit patrimoine (calvaires, puits fontaines, murets, ...) : interdiction de démolir et entretien
  - d'édifices particuliers ou relevant d'un ensemble bâti en incitant à respecter ce patrimoine (maisons d'habitations, annexes agricoles d'intérêt architectural...

- **Intégrer les constructions nouvelles :**

- En cas de construction neuve à proximité ou dans la continuité du bourg, nécessité de respecter la typologie du bâti existant (en terme de hauteur et de largeur de façade, de forme de toiture, d'emploi de matériaux de construction et de colorimétrie d'enduits).
- Produire une architecture contemporaine respectueuse du bâti qui l'a précédé.
- Proposer un règlement à la fois respectueux de l'architecture et de l'urbanisme de la commune et permettant des architectures bioclimatiques et les techniques modernes de construction (bâtiments basse consommation, bâtiments à énergie positive, énergies renouvelables, etc.)
- Privilégier l'insertion des constructions dans la pente : Eviter les déblais remblais, modifiant de façon excessive le profil naturel du terrain.

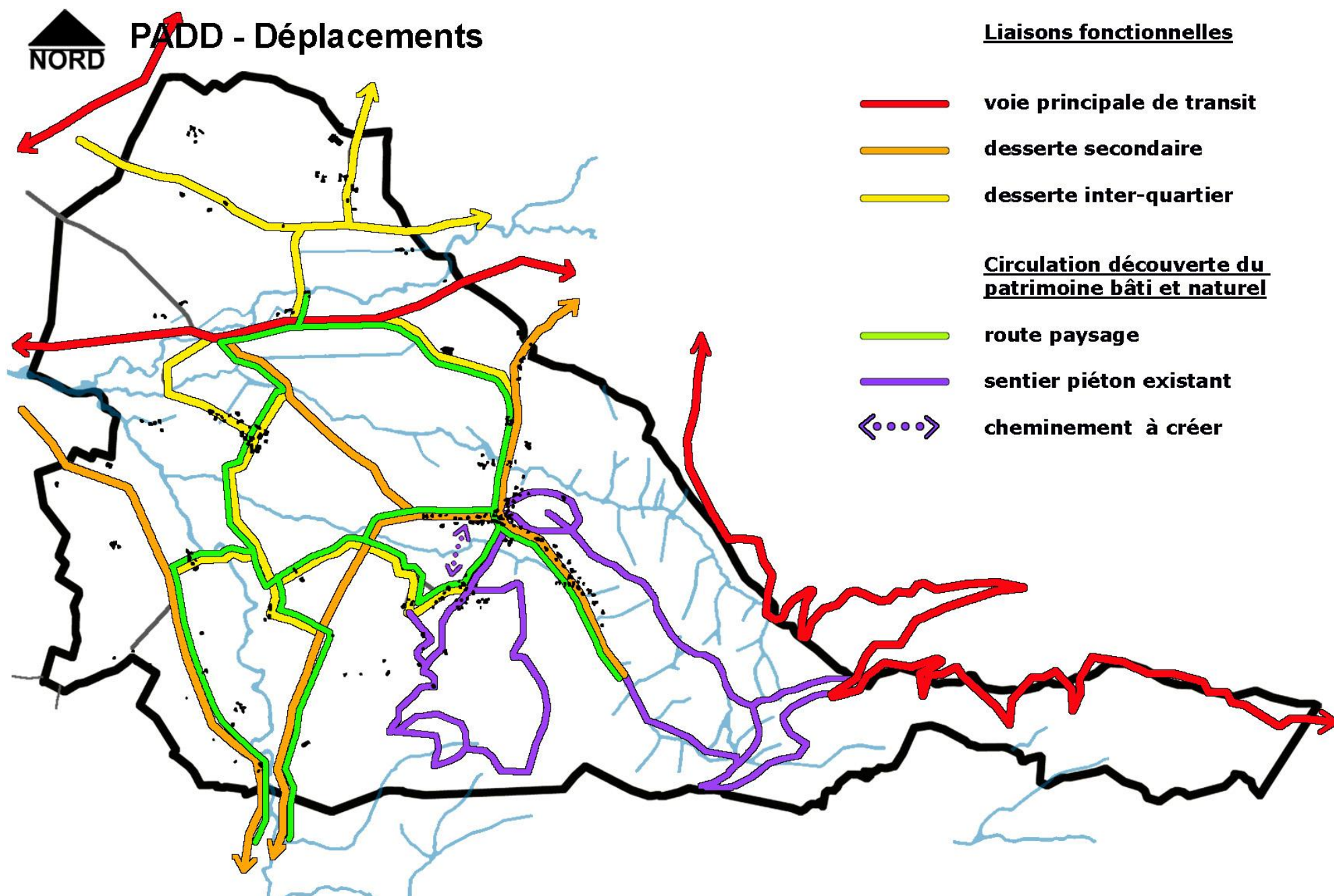




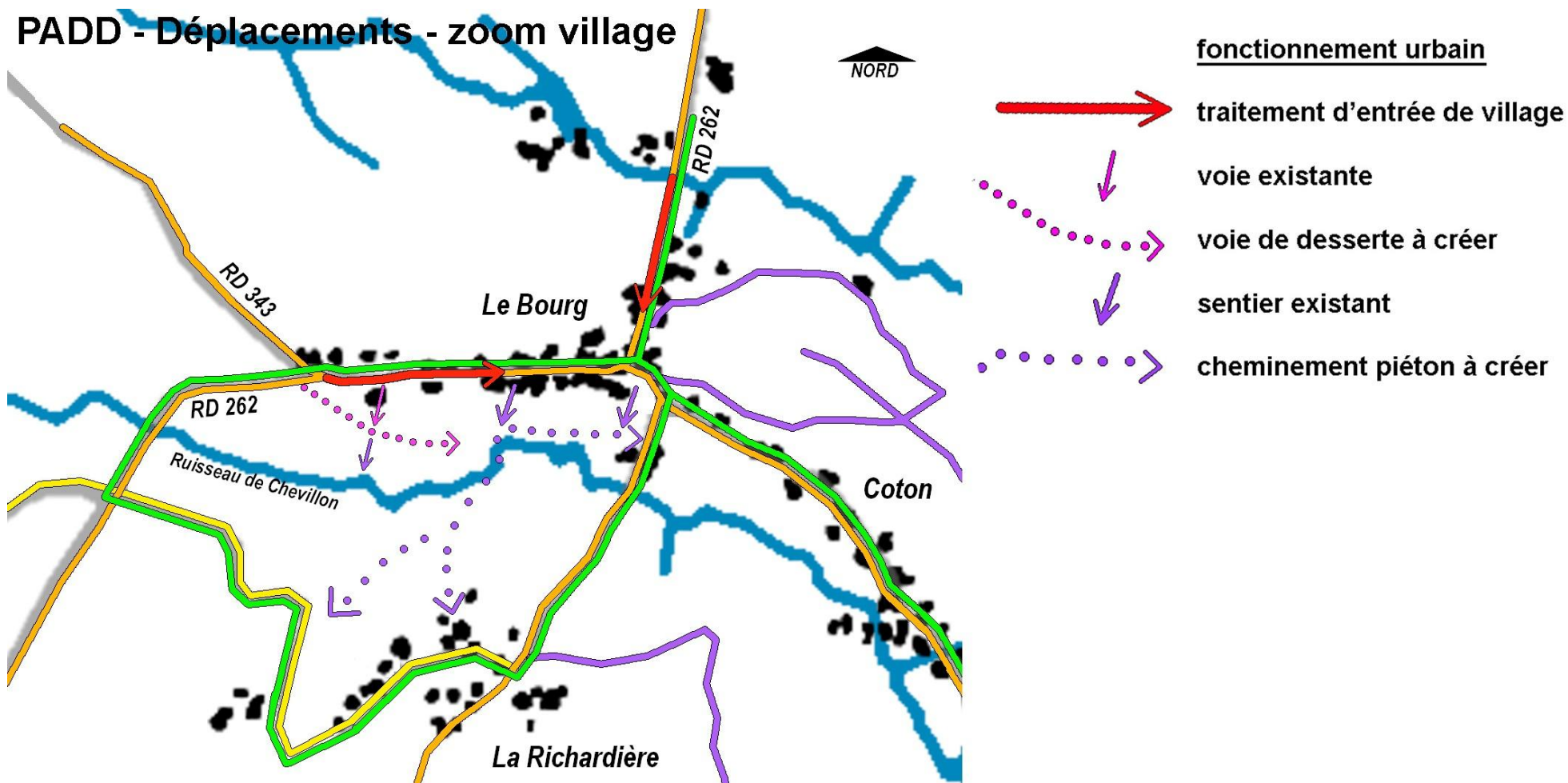
**Assurer le bon fonctionnement des espaces et services publics et anticiper les besoins en foncier pour l'extension ou la création de nouveaux équipements publics ;**  
**Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie.**

- **Répondre aux besoins en matière d'équipements : aménagement, extension ou création d'équipements**
  - Déplacement du terrain de sport relativement enclavé, vers un nouvel espace de sport et de loisirs aménagé au sud du village, avec des espaces ouverts en parc ou jardin en partie nord : création d'un nouvel espace public / espace de loisirs/ stade au sud-est du bourg pour lequel il y a lieu de prévoir les emprises foncières nécessaires.
  - Extension du cimetière à programmer,
  - Aménagement d'un local bibliothèque.
  - **Prise en compte du schéma directeur de l'aménagement numérique** ayant pour objet pour objectif de couvrir le territoire drômois en très haut débit (syndicat mixte "Ardèche Drôme Numérique").
- **Améliorer l'accessibilité aux équipements et valoriser les liaisons douces au travers d'un aménagement qualitatif des espaces publics, de la continuité des cheminements,...**
  - Rapprocher le quartier de la Richardière du village : desserte « voie verte directe » (cheminements piétons et cycles) entre le village et le quartier de la Richardière, maintien de la continuité des chemins et mise en place d'une passerelle sur le Chevillon
  - Favoriser les déplacements de proximité en mode « doux » ou piéton par la mise en place d'un maillage de liaisons "douces" entre les futures extensions urbaines, le cœur de village, et les pôles attractifs comme l'école, commerces ou les équipements sportifs ;
  - Réaliser des parcours patrimoine/paysage.
- **Requalifier l'entrée ouest de l'agglomération et valoriser les espaces publics existants** : espace public « salle des fêtes », réorganisation de l'aménagement du parking du cimetière ;
- **Maintenir la qualité paysagère de l'entrée nord du village** (route de Peyrus) ;
- **Préserver les espaces jardinés** au cœur du village.





# PADD - Déplacements - zoom village





**Secteur 1**  
Privilégier le développement d'un nouveau quartier d'habitat entre temple et cimetière : extension urbaine prioritaire  
Dominante habitat intermédiaire petit collectif  
Secteur à organiser et à aménager => OAP

Préserver les espaces agricoles et leur caractère d'espaces "ouverts"

Maintenir la qualité paysagère de l'entrée Nord du village

0,18 Constuire en retrait de la façade de la RD 262

Maintenir les espaces en jardins

Maintenir accès aux parcelles agricoles

Préserver le caractère naturel et boisé des coteaux et de la colline de Château Rompu

0,49

0,85 ha

1

2

3

Ensemble Secteurs 2 et 3

Reserver un secteur de développement potentiel pour l'extension future du village  
Secteur à aménager, à organiser et à phaser dans son développement => OAP

Maintenir coupure verte

Amenager des espaces de sport et de loisirs

assurer un maillage de liaisons "douces" ou piétonnes

Retablir "liaison douce" entre le Village et La Richardiere

Protéger les zones humides

Exploitation agricole

Coton : combler les dents creuses dans l'enveloppe actuellement urbanisée

La Richardiere : contenir le développement de ce hameau

0,20

Pérenniser les structures agricoles viables

Exploitation agricole

Maintenir "coupure verte" au niveau des combes et passages d'eaux pluviales

Protéger les espaces naturels dans la vallée de Coton

**Légende :**  
Périmètre zone "U" constructible carte communale  
Espace potentiellement disponible dans l'enveloppe urbanisée

## Annexe 3

# Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU

MAIRIE DE CHATEAUDOUBLE  
Place de la Fontaine  
26120 CHATEAUDOUBLE

Tél : 04 75 59 81 09  
Mail : mairie.chateaudouble@wanadoo.fr

**Arrêté n°33-2019**  
**prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme**  
**de la commune de CHATEAUDOUBLE**

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48;  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 Janvier 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;  
Vu le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

**Considérant** les projets de développement du bourg envisagés dans le PLU de 2016, à court-moyen terme sur le secteur des Jayettes (zone à urbaniser AUo) et à plus long terme sur le secteur de Chevillon (zone à urbaniser stricte AU), secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui établissent des principes d'aménagement et d'organisation des déplacements et une programmation en matière d'habitat ;

**Considérant** que des projets d'urbanisation de la zone AUo des Jayettes n'ont pu aboutir au regard d'exigences de l'OAP difficilement réalisables au vu du marché immobilier actuel et des marges de manœuvre des aménageurs privés ;

**Considérant** que la commune a travaillé avec l'assistance de l'architecte conseil et du service urbanisme de l'agglomération à un nouveau projet d'aménagement urbain du quartier satisfaisant les objectifs communaux (mixité sociale, diversité des typologies de logements, espace commun, liaison modes doux vers le centre-bourg, ...) ;

**Considérant** que la concrétisation de ce nouveau projet d'aménagement urbain nécessite des ajustements du PLU, et plus particulièrement des OAP concernant le secteur des Jayettes (notamment en matière de programmation de logements, d'organisation des voiries, de qualité du cadre de vie, ...), voire du règlement de la zone AUo ;

**Considérant** l'importance de veiller à l'équilibre par rapport à l'objectif du PADD de diversité des formes de logements, diversité prévue sur les secteurs d'OAP, et donc l'éventuelle nécessité d'ajuster la programmation de logements prévue dans les OAP sur le secteur de Chevillon en accord avec les objectifs du PLH et du SCOT ;

**Considérant** les échanges préalables avec les services de l'Etat (DDT), Valence Romans Agglomération et le Syndicat Mixte du SCOT du Grand Rovaltain ;

**Considérant** que l'intégration dans le PLU de ces modifications des OAP et si nécessaire des ajustements du règlement, relève du champ d'application de la procédure de modification du PLU, dans la mesure où ces modifications n'auront pas pour conséquence de :

- o changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- o réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- o réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**Considérant** que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où l'ensemble des modifications apportées n'est pas de nature :

- o soit à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- o soit à diminuer les possibilités de construire ;
- o soit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- o soit à appliquer l'article L 131-9 du code de l'urbanisme (qui concerne un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat).

Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 22/10/2019

026-212600811-20191022-A\_2019\_33-AI



## ARRETE

### Article 1

En application du code de l'urbanisme et notamment des dispositions des articles L153-36, L153-37 et L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU est engagée.

### Article 2

Le projet de modification simplifiée vise à permettre la concrétisation du projet d'urbanisation du secteur des Jayettes (zone AUo), avec :

- la modification des OAP concernant le secteur des Jayettes, en matière notamment de programmation de logements, d'organisation des accès et déplacements, du stationnement, de qualité du cadre de vie ;
- pour maintenir un équilibre global sur la diversité des logements, la modification de la programmation de logements prévue dans les OAP concernant le secteur de Chevillon ;
- des ajustements du règlement écrit de la zone AUo pour être en adéquation avec les changements effectués sur les OAP.

### Article 3

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier sera notifié pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée sera disponible en mairie aux horaires habituels d'ouverture le lundi et jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30. Les observations sur le projet de modification simplifiée du PLU pourront être consignées sur le registre ouvert à cet effet en Mairie. Celles-ci peuvent également être adressées par écrit à Monsieur le Maire.

### Article 4

Copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet de la Drôme.  
Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie.

Fait à Châteaudouble  
Le 22 octobre 2019  
Le Maire  
François BEILLIER



**Voies et délais de recours :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble (2, place de Verdun, 38 000 Grenoble) dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Elle pourra également être contestée par recours gracieux auprès de l'autorité compétence signataire dans le délai de deux mois. Cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui devra être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 22/10/2019  
026-212600811-20191022-A\_2019\_33-AI

# Annexe 4

## Dossier de modification simplifiée n°1

- **pièce n°1 – les pièces administratives** (*relatives à l'approbation du PLU et à la modification simplifiée n°1*)
- **pièce n°2 - le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1**
- **pièce n°4 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées**

# COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

Pièce n°1 : PIECES ADMINISTRATIVES

Pièce n°2 : RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n°4 : ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 27 JANVIER 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU prescrite par  
arrêté en date du 22 octobre 2019

**Notification aux personnes publiques associées**

### Elaboration du PLU

Pascale BLANCHET - Urbaniste - Mandataire

Jean DECAUVILLE - Urbaniste

Delphine BARNIER - Paysagiste

Sylvain ARNOUX - Architecte et concepteur graphique

### Modification simplifiée n°1 du PLU

ECO-STRATEGIE



# COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

**PIECE N°1**

## PIECES ADMINISTRATIVES

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 27 JANVIER 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU prescrite par  
arrêté en date du 22 octobre 2019

**Notification aux personnes publiques associées**

### Elaboration du PLU

Pascale BLANCHET - Urbaniste - Mandataire

Jean DECAUVILLE - Urbaniste

Delphine BARNIER - Paysagiste

Sylvain ARNOUX - Architecte et concepteur graphique

### Modification simplifiée n°1 du PLU

**ECO-STRATEGIE**





COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE

Séance du 27 janvier 2016

---

Membres en exercice :

15

Date de la convocation: 21/01/2016

Présents :

13

*L'an deux mille seize et le vingt sept janvier l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur François BELLIER*

Votants:

13

**Présents :** François BELLIER, Mireille VIGNARD, Gérard REVOL, Michel GRANDOUILLER, Thierry REBELO, William ROUX, Philippe DOUVRE, Claude PHILIT, Alexandre BERGER, Stéphanie MOULIN, Daniel MANSON, Sandrine STALDER-MEYER, Rachel BRESSON

Pour:

13

**Représentés:**

Contre:

0

**Excusés:** Julie FAQUIN, Rainier MOUTOT

Abstentions:

0

**Absents:**

**Secrétaire de séance:** Mireille VIGNARD

---

DE\_2016\_002

**Objet: Approbation du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du schéma général d'assainissement**

M. le maire rappelle au conseil municipal les étapes de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, fixée au code de l'urbanisme.

M. le maire indique qu'après avoir approuvé les modifications apportées après l'enquête publique du projet du Plan Local d'Urbanisme, il convient, maintenant d'approuver ce document d'urbanisme pour sa mise en vigueur.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2011 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation en application de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** le débat au sein du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2013 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 14 janvier 2015 tirant le bilan de la concertation ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 14 janvier 2015 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** l'arrêté n°11/2015 en date du 30 juillet 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement, enquête qui s'est déroulée du 27 août 2015 au 29 septembre 2015 ;

**Vu** les avis des personnes publiques associées et consultées au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2016 approuvant les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme après enquête publique ;

**Considérant** que le projet de Plan Local d'Urbanisme et le schéma général d'assainissement tels qu'ils sont présentés au Conseil Municipal sont prêts à être approuvés, conformément aux articles susvisés du Code l'Urbanisme;

**ENTENDU** l'exposé de Monsieur le Maire

**2016-004**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

**DECIDE**

**D'approuver** le Plan Local d'Urbanisme et le schéma général d'assainissement, tels qu'ils sont annexés à la présente,

**DIT QUE**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- Dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme et son schéma général d'assainissement approuvés sont tenus à la disposition du public à la Mairie de Châteaudouble aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture conformément à l'article L123.10 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits  
Pour extrait conforme  
Le Maire, François BELLIER

The block contains several handwritten signatures in blue and black ink. To the right is a circular official stamp of the 'MAIRIE DE CHATEAUDOUBLE' with the year '20120 (DRÔME)' at the bottom.

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 04/02/2016 026-212600811-20160127-DE_2016_002-DE

MAIRIE DE CHATEAUDOUBLE  
Place de la Fontaine  
26120 CHATEAUDOUBLE

Tél : 04 75 59 81 09  
Mail : mairie.chateaudouble@wanadoo.fr

**Arrêté n°33-2019**  
**prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme**  
**de la commune de CHATEAUDOUBLE**

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48;  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 Janvier 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;  
Vu le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

**Considérant** les projets de développement du bourg envisagés dans le PLU de 2016, à court-moyen terme sur le secteur des Jayettes (zone à urbaniser AUo) et à plus long terme sur le secteur de Chevillon (zone à urbaniser stricte AU), secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui établissent des principes d'aménagement et d'organisation des déplacements et une programmation en matière d'habitat ;

**Considérant** que des projets d'urbanisation de la zone AUo des Jayettes n'ont pu aboutir au regard d'exigences de l'OAP difficilement réalisables au vu du marché immobilier actuel et des marges de manœuvre des aménageurs privés ;

**Considérant** que la commune a travaillé avec l'assistance de l'architecte conseil et du service urbanisme de l'agglomération à un nouveau projet d'aménagement urbain du quartier satisfaisant les objectifs communaux (mixité sociale, diversité des typologies de logements, espace commun, liaison modes doux vers le centre-bourg, ...) ;

**Considérant** que la concrétisation de ce nouveau projet d'aménagement urbain nécessite des ajustements du PLU, et plus particulièrement des OAP concernant le secteur des Jayettes (notamment en matière de programmation de logements, d'organisation des voiries, de qualité du cadre de vie, ...), voire du règlement de la zone AUo ;

**Considérant** l'importance de veiller à l'équilibre par rapport à l'objectif du PADD de diversité des formes de logements, diversité prévue sur les secteurs d'OAP, et donc l'éventuelle nécessité d'ajuster la programmation de logements prévue dans les OAP sur le secteur de Chevillon en accord avec les objectifs du PLH et du SCOT ;

**Considérant** les échanges préalables avec les services de l'Etat (DDT), Valence Romans Agglomération et le Syndicat Mixte du SCOT du Grand Rovaltain ;

**Considérant** que l'intégration dans le PLU de ces modifications des OAP et si nécessaire des ajustements du règlement, relève du champ d'application de la procédure de modification du PLU, dans la mesure où ces modifications n'auront pas pour conséquence de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**Considérant** que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où l'ensemble des modifications apportées n'est pas de nature :

- soit à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit à diminuer les possibilités de construire ;
- soit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- soit à appliquer l'article L 131-9 du code de l'urbanisme (qui concerne un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat).

Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 22/10/2019

026-212600811-20191022-A\_2019\_33-AI

## ARRETE

### Article 1

En application du code de l'urbanisme et notamment des dispositions des articles L153-36, L153-37 et L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU est engagée.

### Article 2

Le projet de modification simplifiée vise à permettre la concrétisation du projet d'urbanisation du secteur des Jayettes (zone AUo), avec :

- la modification des OAP concernant le secteur des Jayettes, en matière notamment de programmation de logements, d'organisation des accès et déplacements, du stationnement, de qualité du cadre de vie ;
- pour maintenir un équilibre global sur la diversité des logements, la modification de la programmation de logements prévue dans les OAP concernant le secteur de Chevillon ;
- des ajustements du règlement écrit de la zone AUo pour être en adéquation avec les changements effectués sur les OAP.

### Article 3

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier sera notifié pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée sera disponible en mairie aux horaires habituels d'ouverture le lundi et jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30. Les observations sur le projet de modification simplifiée du PLU pourront être consignées sur le registre ouvert à cet effet en Mairie. Celles-ci peuvent également être adressées par écrit à Monsieur le Maire.

### Article 4

Copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet de la Drôme.  
Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie.

Fait à Châteaudouble  
Le 22 octobre 2019  
Le Maire  
François BEILLIER



**Voies et délais de recours :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble (2, place de Verdun, 38 000 Grenoble) dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Elle pourra également être contestée par recours gracieux auprès de l'autorité compétence signataire dans le délai de deux mois. Cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui devra être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 22/10/2019  
026-212600811-20191022-A\_2019\_33-AI



# COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

### PIECE N°2

## RAPPORT DE PRESENTATION

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 27 JANVIER 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU prescrite par  
arrêté en date du 22 octobre 2019

**Notification aux personnes publiques associées**

#### Elaboration du PLU

Pascale BLANCHET - Urbaniste - Mandataire

Jean DECAUVILLE - Urbaniste

Delphine BARNIER - Paysagiste

Sylvain ARNOUX - Architecte et concepteur graphique

#### Modification simplifiée n°1 du PLU

**ECO-STRATEGIE**



Etude N° A1946

Maître d'ouvrage : Commune de CHATEAUDOUBLE  
Bureau d'études urbanisme & environnement : ECO-STRATEGIE



# SOMMAIRE

<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
1. Le document d'urbanisme en vigueur.....	4
2. Le projet de développement du secteur des Jayettes et Chevillon .....	4
3. L'objet de l'évolution du PLU .....	6
4. La procédure de modification simplifiée .....	6
<b>Rappel du contexte communal.....</b>	<b>8</b>
1. Présentation générale de la commune.....	8
2. Contexte intercommunal .....	9
3. Principales règles supra-communales.....	10
4. Plan local d'urbanisme - rappel du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	11
<b>Les modifications apportées au PLU .....</b>	<b>12</b>
1. Rappel de l'objectif de la modification simplifiée .....	12
2. La modification des OAP des Jayettes et de Chevillon .....	12
<b>Conclusion .....</b>	<b>25</b>
<b>La phase administrative .....</b>	<b>26</b>
1. La consultation au cas par cas de l'Autorité Environnementale .....	26
2. La notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées .....	26
3. Mise à disposition du public .....	26
<b>Annexes .....</b>	<b>27</b>
Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU. ....	27
Annexe 2 : <b>Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas</b> .....	29

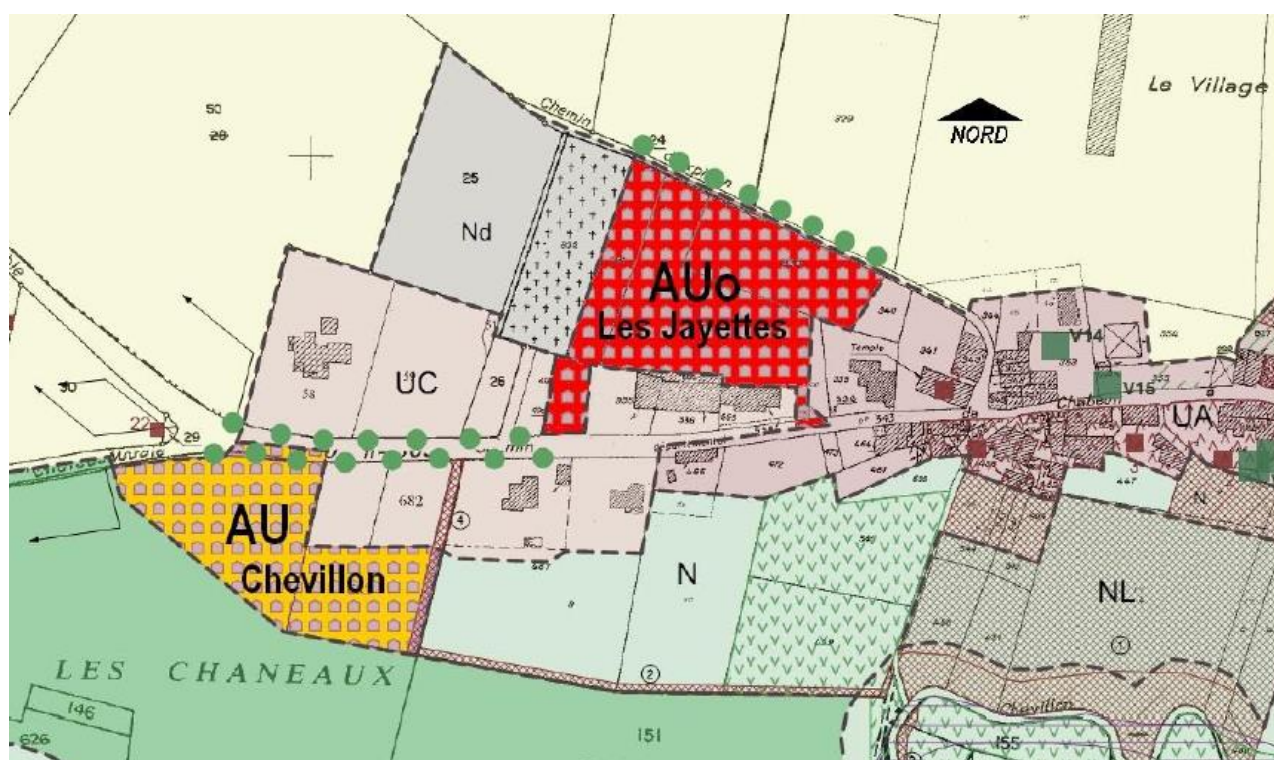
# PREAMBULE

## 1. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de CHATEAUDOUBLE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Janvier 2016.

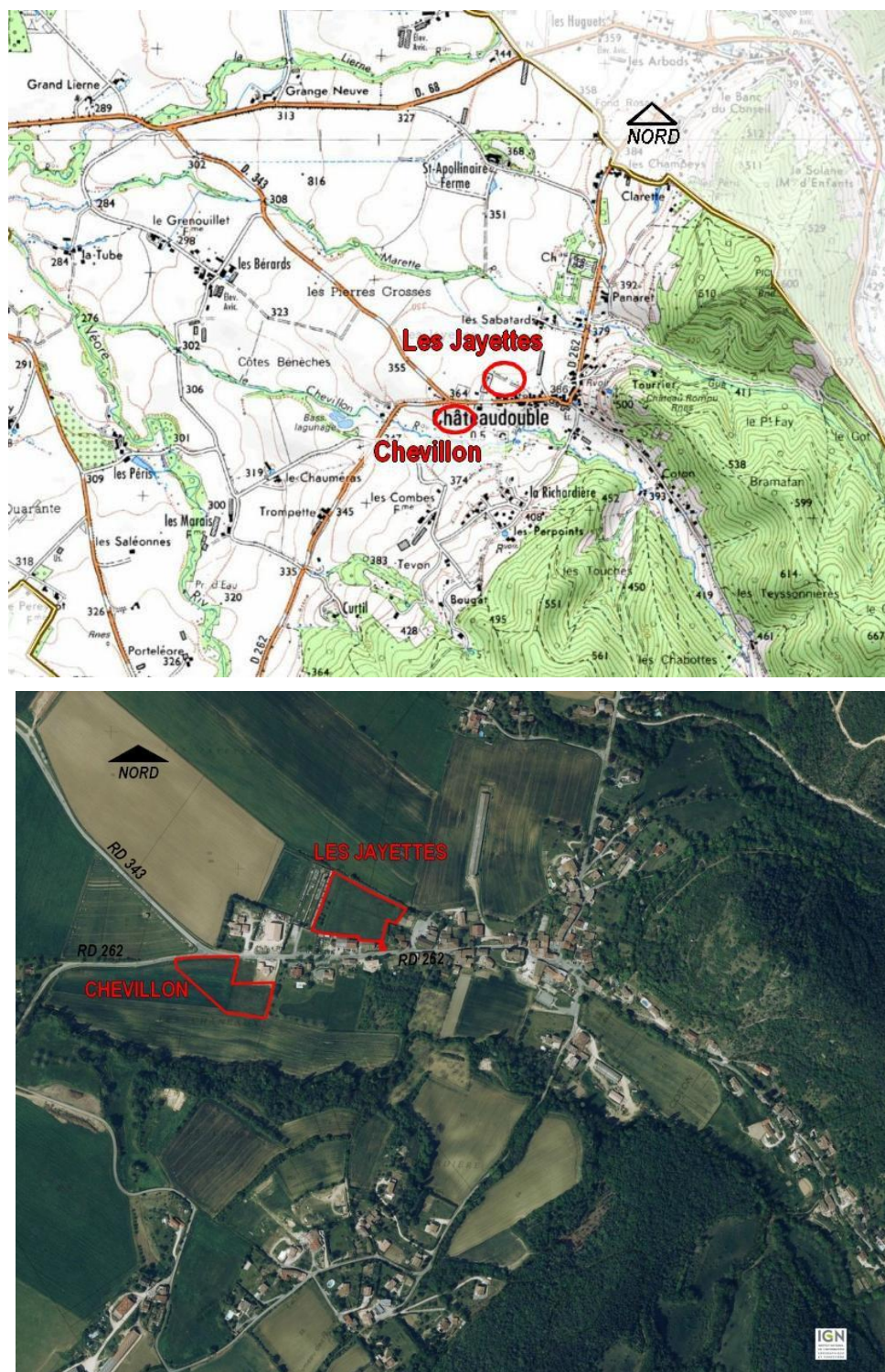
## 2. Le projet de développement du secteur des Jayettes et Chevillon

Deux projets de développement du bourg sont envisagés dans le PLU de 2016, à court-moyen terme sur le secteur des Jayettes (zone à urbaniser AUo) et à plus long terme sur le secteur de Chevillon (zone à urbaniser stricte AU), secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui établissent des principes d'aménagement et d'organisation des déplacements et une programmation en matière d'habitat.



*Extrait du zonage du PLU à l'ouest du bourg*





**Localisation des secteurs d'OAP**

Une réflexion est en cours depuis 2018 avec un opérateur/aménageur pour l'urbanisation de la zone AUo des Jayettes, réflexion visant à améliorer son projet initial (non compatible avec les OAP) et ayant abouti à une proposition d'aménagement satisfaisante au regard des objectifs communaux (mixité sociale, diversité des typologies de logements, espace commun, liaison modes doux vers le centre-bourg, ...).

La concrétisation de ce projet nécessite des ajustements du PLU, et plus particulièrement des OAP concernant le secteur des Jayettes (notamment en matière de programmation de logements avec l'introduction de lots à bâtir pour du logement individuel dans le cadre de l'équilibre

économique de l'opération, d'organisation des voiries, de qualité du cadre de vie, ...), voire du règlement de la zone AUo.

### **3. L'objet de l'évolution du PLU**

---

L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLU est le suivant : modification des OAP et si nécessaire ajustements du règlement pour permettre la concrétisation du projet d'aménagement de la zone AUo des Jayettes.

Cette modification simplifiée a été engagée par arrêté du Maire en date du 22 octobre 2019. Cet arrêté est joint en annexe 1 du présent rapport.

Après études, cet objectif implique de modifier uniquement le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°4 du dossier de PLU.

Le présent dossier constitue donc la modification simplifiée n°1 du PLU et comporte :

- pièce n°1 – les pièces administratives (relatives à l'approbation du PLU et à la modification simplifiée n°1) ;
- pièce n°2 - le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 ;
- pièce n°4 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées ;

### **4. La procédure de modification simplifiée**

---

La modification envisagée n'a pas pour conséquence de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ou réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ou ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ou créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au regard des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, cette modification ne nécessite donc pas une procédure de révision, et peut donc être traitée dans le cadre d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme.

De plus, la modification envisagée n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;



- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, au regard des articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme, cette modification ne nécessite pas une procédure de modification de droit commun, et peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

Un arrêté du Maire a été pris en date du 22 octobre 2019 pour lancer et définir les objectifs de la modification simplifiée du PLU (*cet arrêté du Maire est joint en annexe n°1 du présent rapport*).

Le projet de modification simplifiée a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, qui décidera si oui ou non une évaluation environnementale doit être réalisée.

Le dossier de modification simplifiée est notifié, avant la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront ainsi formuler leur avis.

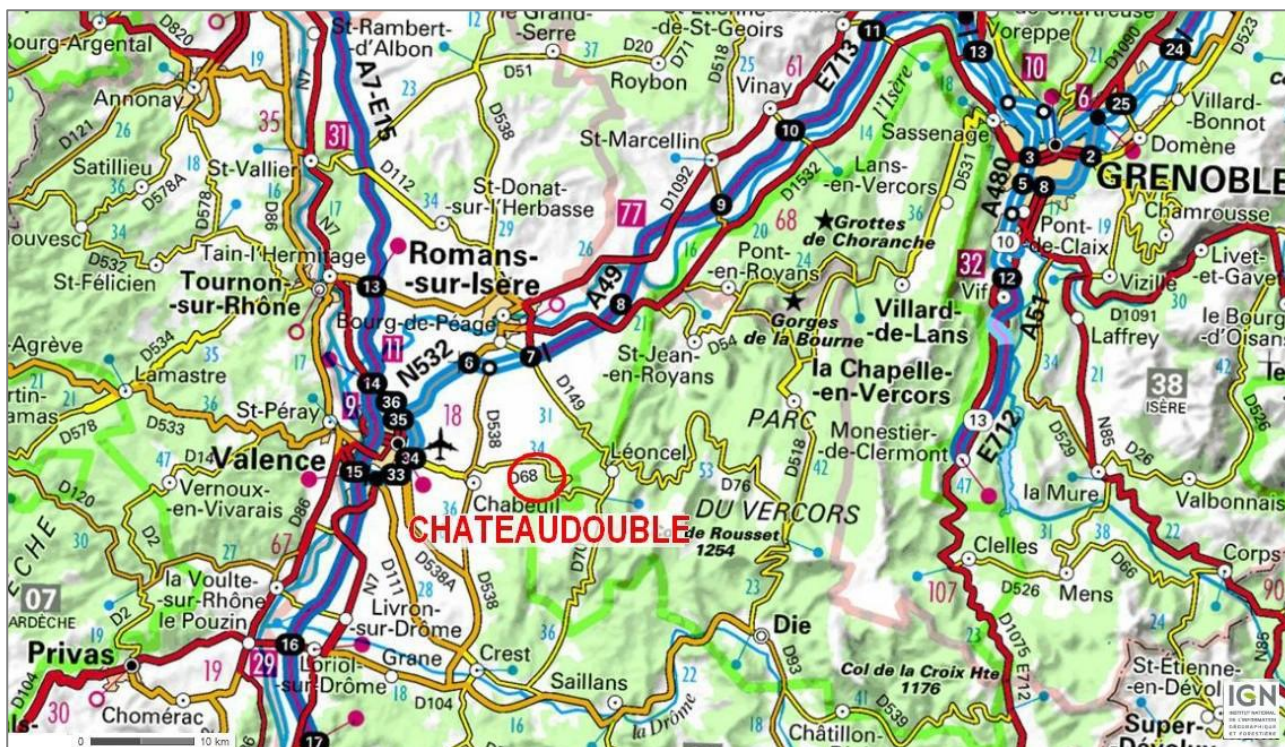
Ensuite, la mise à disposition du public démarre, elle dure un mois. Le bilan de cette mise à disposition sera tiré en Conseil municipal.

Le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé lors de ce même Conseil municipal.

# RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

## 1. Présentation générale de la commune

La commune de Châteaudouble est située dans la moitié nord du département de la Drôme, à environ 17 kilomètres à l'est de Valence.



La commune est limitrophe des communes de Chabeuil à l'ouest, de Charpey, Montelier, et Peyrus au Nord, de Léoncel et Le Chaffal côté « Vercors », et de Combovin au Sud.

Cette commune de 1737 hectares compte 581 habitants (population municipale 2016, INSEE).

Le territoire s'organise autour du bourg avec une implantation en « village-rue », plusieurs hameaux dont la Richardière, Coton, Les Bérards, Les Pérès, Les Perpoints, Lussaye etc. et d'autres fermes isolées.





Le territoire communal est notamment traversé par quatre routes départementales :

- La plus importante est la RD 68, axe Valence – Peyrus qui relie la plaine de Valence aux plateaux du Vercors, via le Col des Limouches. Elle connaît un trafic relativement important notamment par rapport à la fréquentation touristique, que ce soit en été, ou en hiver pour rejoindre le plateau de Léoncel.
- La RD 262, liaison nord-sud Peyrus-Combovin (en 2009 environ 125 véhicules / jour au niveau de l'entrée nord de l'agglomération),
- La RD 154 reliant Chabeuil à Combovin et irriguant la partie sud-ouest du territoire communal,
- La RD 343, se connectant sur la RD 68 au niveau du lieu-dit Le Champ du Treuil pour rejoindre Châteaudouble, et traversant la partie ouest du bourg de Châteaudouble (en 2009 environ 300 véhicules / jour au niveau de l'entrée ouest de l'agglomération).

A cela s'ajoute un réseau de voies communales et de chemin ruraux qui relient les principaux hameaux.

## 2. Contexte intercommunal

Sur un plan administratif, la commune appartient au canton de Crest et à la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo. La communauté d'agglomération Valence Romans Agglo regroupe 54 communes et plus de 217 000 habitants (2014).

### 3. Principales règles supra-communales

---

- **Le SCOT du Grand Rovaltain**

(Source : <http://www.scotrovaltain.fr>)

Porté par le syndicat mixte du SCoT, le SCoT traduit un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable du Grand Rovaltain soit 103 communes de Drôme et d'Ardèche à l'horizon 2040. Le périmètre couvre 4 Communes de communes et 1 Communauté d'agglomération.

Le projet de territoire SCoT porte sur la période 2016-2040 avec une évaluation tous les 6 ans.

Le projet de SCOT approuvé le 25 octobre 2016 et est en vigueur depuis le 17 janvier 2017.

Son Document d'Orientations et d'Objectifs se compose des parties suivantes :

1. Un territoire organisé
2. La préservation du territoire et de ses ressources
3. Une mobilité efficace
4. Une politique de l'habitat solidaire
5. Un développement économique équilibré et ambitieux
6. L'accueil des équipements
7. Un urbanisme durable

- **Le Plan local de l'habitat (PLH)**

La Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo dispose d'un PLH. Ce dernier a vocation à décliner les objectifs du SCoT en matière d'habitat, et **fixe donc la politique de l'habitat pour chaque commune** membre de Valence Romans Agglo.

Le dernier PLH a été adopté par le Conseil communautaire le 8 février 2018 pour une durée de 6 ans (2018-2023). Il prévoit pour la commune de Châteaudouble la production de 3 logements en construction neuve par an en moyenne et 10% de logements locatifs sociaux.



## **4. Plan local d'urbanisme - rappel du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

---

Le PLU approuvé le 27 Janvier 2016 dispose d'un projet de territoire (PADD) reposant sur trois axes :

- AXE 1 - HABITAT – DEVELOPPEMENT URBAIN : Maîtriser le développement de l'habitat face à la pression urbaine
- AXE 2 - ACTIVITES ECONOMIQUES : Conforter l'économie locale
- AXE 3 - ENVIRONNEMENT – EQUIPEMENTS - PAYSAGES : Préserver la qualité du cadre de vie

L'objet de la modification simplifiée s'inscrit pleinement dans l'axe 1, qui prévoit notamment :

- la production de 52 logements de 2014 à 2025 (4 à 5 logements par an) ;
- une mixité des formes urbaines et du types d'habitat dans la réalisation des futures opérations d'habitat, avec :
  - o une ventilation entre logements individuels (40-45%), intermédiaires (35-40%) et collectifs (20-25%) et une diversification via les secteurs d'OAP ;
  - o la mixité sociale, avec au minimum 15% de logements abordables dans les secteurs à urbaniser des Jayettes et Chevillon ;
- 2 principaux secteurs de développement : les Jayettes et Chevillon, qui feront l'objet d'OAP ;
- une programmation dans le temps du développement urbain, avec :
  - o dans un 1er temps : l'utilisation des espaces résiduels dans l'enveloppe urbanisée du Village et des principaux hameaux, dont au niveau du billage le secteur des Jayettes ;
  - o dans un 2e temps : un développement du village sur le quartier Chevillon.

# LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

## 1. Rappel de l'objectif de la modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée vise à permettre la concrétisation du projet d'urbanisation du secteur des Jayettes (zone AUo), avec :

- la modification des OAP concernant le secteur des Jayettes, en matière notamment de programmation de logements, d'organisation des accès et déplacements, du stationnement, de qualité du cadre de vie ;
- pour maintenir un équilibre global sur la diversité des logements, la modification de la programmation de logements prévue dans les OAP concernant le secteur de Chevillon.

Après études, il n'est pas apparu nécessaire d'apporter des ajustements au règlement écrit de la zone AUo.

## 2. La modification des OAP des Jayettes et de Chevillon

### Les Jayettes – principes d'évolution

Suite à l'émergence d'un projet par un opérateur immobilier, projet non compatible avec les OAP, les élus de Châteaudouble ont travaillé à préciser les objectifs communaux fondamentaux pour l'urbanisation du secteur des Jayettes. Ces exigences portent sur :

- la diversité des typologies de logements ;
- la mixité sociale ;
- l'aménagement d'un espace public commun ;
- la constitution d'un maillage modes doux, notamment via une liaison vers le centre village ;
- la qualité paysagère et notamment le traitement de l'interface au sud avec l'extension du garage automobile, et de l'interface au nord avec l'espace agri-naturel.

Au regard de ces exigences, un nouveau projet a été proposé par l'aménageur. Ce projet est acceptable par les élus et répond aux objectifs communaux. Il reste toutefois non réalisable au regard des OAP actuelles sur certains points.

Le traitement de ces points de blocage implique :

- l'évolution de la programmation de logements, avec l'introduction d'une portion de lots libres / logements individuels (maximum de 6 logements individuels) et en conséquence l'évolution des formes alternatives (6 à 8 logements intermédiaires, 6 à 8 logements collectifs), pour un total maintenu à 18-22 logements, et une densité moyenne conservée (22 à 27 logements/ha) ;
- une organisation de la voirie davantage en partie centrale, avec une desserte du cœur d'îlot ;
- une évolution en matière d'organisation du stationnement, au regard des formes d'habitat prévues (combinaison d'une poche de stationnement mutualisée au sud-est, et de places le long de la voie de desserte, ainsi que de capacités individuelles) ;

L'exigence en matière de mixité sociale est conservée, avec un minimum de 15% de logements abordables à produire qui n'est pas remis en question.

Par ailleurs, la modification des OAP est aussi l'occasion pour la commune de préciser ces attentes sur certains points pour renforcer la qualité paysagère :

- les caractéristiques des espaces verts communs (80% de surface de pleine terre, plantations diversifiées et densité de plantation arborée, assises, ...),
- les caractéristiques de parking végétalisé (perméabilité, enherbement, densité de plantation arborée, ...) ;
- les caractéristiques de l'écran végétal pour traiter l'interface avec l'extension du garage ;
- le traitement de l'interface nord avec l'espace agri-naturel, en matière de typologie d'habitat et de haie champêtre à planter à l'intérieur du périmètre et dans le cadre de l'opération d'ensemble ;

Mais aussi d'affirmer des points importants pour la qualité des aménagements :

- une implantation de l'habitat collectif et intermédiaire produisant des fronts bâtis de façade, en continuité ou à proximité des espaces publics/communs ;
- le traitement des vis-à-vis pour les logements intermédiaires, pour favoriser des espaces extérieurs privatifs de qualité et le bien-vivre ensemble ;
- l'organisation de l'accès voirie à l'ouest, et une mutualisation avec la voie d'accès aux équipements publics, pour éviter de créer un nouvel accès sur la RD262.

## Les Jayettes – modifications des orientations écrites retenues sur le secteur

En cohérence avec les principes d'évolution présentés ci-avant, les orientations écrites portant sur le secteur des Jayettes sont modifiées comme suit (évolutions en rouge).

### ➤ Les orientations retenues sur le quartier des Jayettes : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en termes de compatibilité :

Le secteur des Jayettes est soumis au règlement de la zone AUo, et ne peut accueillir des constructions que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions portant **sur la totalité** de la zone AUo.

#### Typologie et organisation générale du bâti :

- ⇒ La proximité immédiate du village conduit à implanter un nouveau quartier d'habitat dense: un habitat de type collectif et / ou de type intermédiaire contrôlant les vis-à-vis sera mis en œuvre sur **l'ensemble la moitié sud** de la zone AUo, et traduisant une certaine « compacité » des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale d'une vingtaine de logements à l'hectare **pour l'ensemble de l'opération d'habitat**. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.
- ⇒ Les **deux** secteurs d'implantation d'habitat collectif et intermédiaire **se répartissent au nord et à l'ouest dans un même alignement de manière à constituer un front bâti de façades** seront implantés en partie Sud et Ouest de l'opération, de manière à constituer une densité bâtie et des fronts bâtis de façade en continuité ou à proximité des espaces publics/communs.
- ⇒ Le secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire (R à R+1) permettra une transition avec l'espace agricole ; l'alignement du bâti en fond de parcelle est à rechercher pour structurer cette partie nord et éviter une trop grande hétérogénéité.
- ⇒ Les espaces contigus aux constructions, en façade sud **principalement**, sont dévolus aux espaces extérieurs : jardin et /ou espaces végétalisés (mais sans espaces de stationnement).

Les futures constructions s'implanteront les unes par rapport aux autres de manière à :

- **traiter les vis-à-vis, notamment pour les logements intermédiaires, par exemple en prévoyant des décalages dans les volumes bâtis ;**
- permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. L'implantation de l'habitat en partie nord tient compte des impératifs de protection des vents au regard de la bise et du mistral, l'habitat s'ouvre au sud sur les jardins et sur les espaces collectifs lieux de convivialité **sud**.

- ⇒ L'activité économique existante au sud en bordure de la route départementale (garage automobile), pourra s'étendre à l'arrière, une emprise dans l'aménagement de la zone AUo sera réservée à cet effet.

- ⇒ Les aménagements intégreront l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

### Principes de desserte - équipements :

- ⇒ Le quartier est desservi à partir de deux accès possibles sur la RD 343, réaménagée depuis le carrefour ouest (plantations d'arbres de haute tige (arbres résistants et peu contraignants à privilégier comme Tilleul, Erable ou Platane ; se référer aux « Recommandations en matière de plantations » en annexe du Rapport de Présentation du PLU), réorganisation du point de collecte déchets, etc).
- ⇒ **L'accès sud-ouest de l'opération est à mutualiser avec la voie d'accès aux équipements publics (cimetière, équipements de loisirs et au point tri sélectif), afin d'éviter de créer un nouvel accès sur la RD262.**
- ⇒ Les circulations automobiles internes sont organisées par une voie de desserte unique **en bouclage en périphérie des secteurs d'implantation d'habitat, l'espace central restant à l'écart de ces circulations véhicules**. On recherchera l'application de principes de mutualisation des espaces et des usages : garages éventuels, préaux, compostage, etc. **;-d Dans cet esprit, les stationnements sont organisés par poches sur l'ensemble du site au regard des formes d'habitat produites : des capacités mutualisées sous forme d'une poche en entrée Sud-est du site et le long de la voie de desserte, et des capacités individuelles à proximité de la voie de desserte interne.**
- ⇒ L'espace public **au cœur de l'opération prendra la forme d'un espace vert commun délimité entre les deux secteurs d'implantation d'habitat se décline sous forme de place ou placette accessible uniquement aux cycles et aux piétons.**
- ⇒ La trame de « cheminement doux » sera maillée et adaptée à une circulation piétonne, cycle, mais aussi aux personnes à mobilité réduite. Elle reliera ce nouveau quartier d'habitat au cœur du village, en direction des principaux équipements actuels et futurs (école, aire de jeux et de sports ...) mais aussi de Chevillon, quartier en devenir.



**Environnement – Plantations - Gestion des eaux pluviales :**

- ⇒ D'une manière générale l'ensemble des aménagements de voies, places ou aires de stationnement sera accompagné de plantations d'arbres pour l'ombrage et la qualité du cadre de vie.
- L'espace de parking végétalisé sera constitué d'un revêtement perméable au niveau des places de stationnement, dont l'enherbement est à privilégier, et de plantations arborées à raison d'un moins 1 arbre par tranche de 4 places, réparties sur l'ensemble de l'espace ;
  - Les espaces verts communs seront constitués à au moins 80% de surface de pleine terre, de plantations diversifiées (herbacées, arbustives et arborées à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 80m<sup>2</sup>), et d'éléments permettant aux habitants de s'asseoir (banc, muret, ...).
- ⇒ Le chemin rural en partie nord de la zone AUo, demande à être planté en lisière d'une haie champêtre (prendre en référence des essences arbustives forestières en se référant au document Recommandations pour plantation situé au sein des annexes du rapport de présentation) dense et continue sur tout le linéaire de l'opération d'habitat (et ce à l'intérieur du périmètre et dans le cadre de l'aménagement d'ensemble), voire au-delà, pour s'assurer une bonne protection des vents dominants.
- ⇒ Les clôtures dans le secteur OAP ne sont pas obligatoires. Le règlement précise qu'elles doivent être réalisées :
- soit avec des grilles ou des grillages sur support métallique,
  - soit avec un muret en pierre, ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur de 0,50 m au plus.
- Cette hauteur pourra être portée à 2 m en limite d'une aire de dépôt ou de stockage de matériel liée à une activité existante. En effet la limite de l'espace qui sera affecté à l'extension du garage donnera lieu à un traitement paysager vis-à-vis des nuisances visuelles qui pourraient être occasionnées par l'activité : un écran végétal est à privilégier réaliser avec des essences diversifiées, de strates herbacée, arbustive, voire arborée. Il peut être doublé de grilles ou de grillages marquant la limite, mais un mur peut être autorisé également en limite du garage jusqu'à 2 m de haut à réaliser en pierre ou en maçonnerie enduite.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales doit être réalisé pour ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement et d'inondation éventuelle, en aval de la zone. Il convient donc de limiter l'imperméabilisation des sols, de prendre en compte les fils d'eau dans l'aménagement du quartier, et de prévoir des dispositifs d'infiltration et de stockage.

**Programme**

Principe de densification de l'habitat sur ce secteur proche du centre bourg.

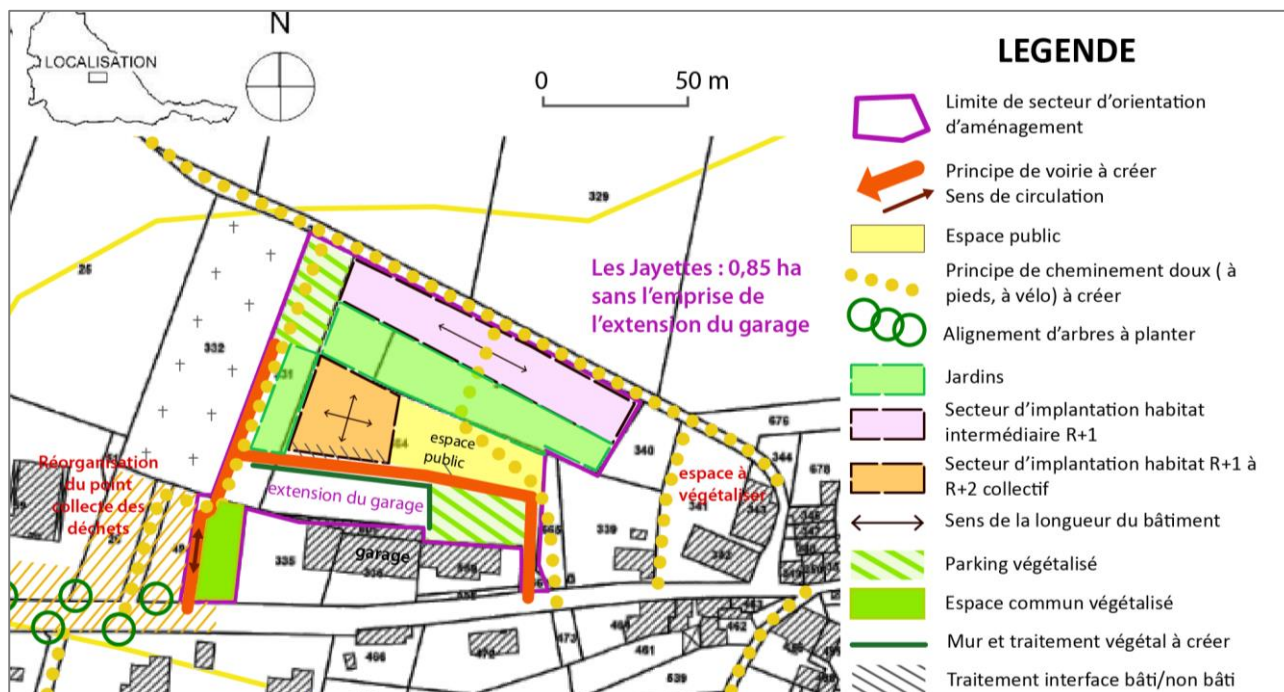
Avec une densité brute moyenne de 22 à 27 logements par hectare (intégrant espaces collectifs et voiries avec une surface potentiellement constructible de 0.85 hectares), un minimum de 18 à 22 logements sera construit sur ce secteur, répartis en :

- o ~~40~~ au moins 6 à 8 ~~42~~ logements intermédiaires + 6 à 8 logements collectifs, et un maximum de 6 logements individuels.
- o Opération comportant un minimum de 15 % de logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15)
- o Des logements spécifiques personnes âgées et personnes à mobilité réduite devront y être implantés.

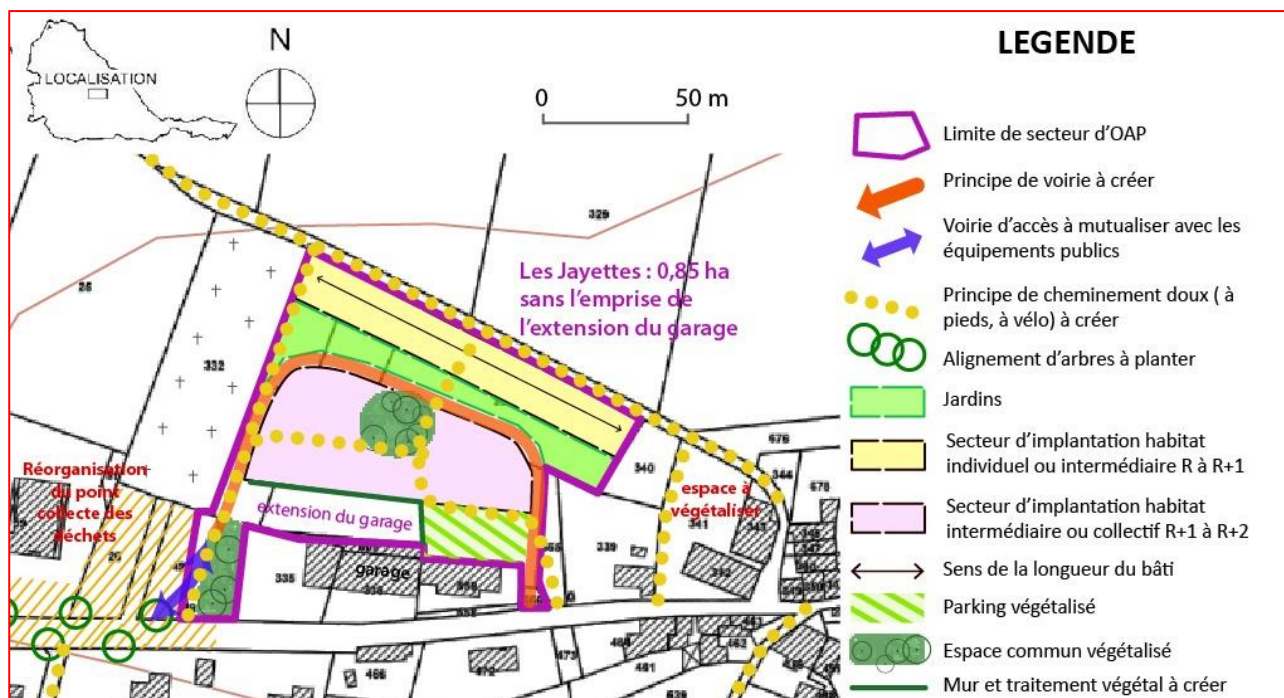
## Les Jayettes – modification du schéma des OAP

Le schéma d'OAP du secteur des Jayettes est mis en cohérence avec les principes d'évolution et les modifications textuelles présentées précédemment, en matière notamment de : typologie de logements (tout en veillant à une densité affirmée en cœur d'îlot, et des formes plus aérées au nord), organisation de la voirie, affirmation d'un espace commun central végétalisé.

### Avant la modification simplifiée n°1 du PLU :



### Après la modification simplifiée n°1 du PLU :



## L'équilibre global des typologies d'habitat au regard du PADD

En compatibilité avec le SCOT Grand Rovaltain, le PADD du PLU de Châteaudouble prévoit dans son axe 1 :

- la production de 52 logements de 2014 à 2025 (4 à 5 logements par an) ;
  - une ventilation entre :
    - o logements individuels (40-45%),
    - o intermédiaires (35-40%),
    - o et collectifs (20-25%),
- et une diversification via les secteurs d'OAP.

Le PLU approuvé en 2016 comportait les capacités d'accueil estimées suivantes en construction neuve (source : rapport de présentation du PLU de 2016, p216) :

PLU 2016		Individuel		Intermédiaire				Collectif				Total	
				Fouchette basse		Fouchette haute		Fouchette basse		Fouchette haute		Fouchette basse	Fouchette haute
	Zones U - total	14										14	14
	Zone AUo - Les Jayettes			10		12		8		10		18	22
	Zone AU - Chevillon	4		6		6						10	10
	TOTAL	18		16		18		8		10		42	46
		/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut		
	Proportion	43%	39%	38%	35%	43%	39%	19%	17%	24%	22%		
	Rappel cible PADD	40-45%		35-40%				20-25%					

(Auxquelles s'ajoutent 8 à 10 logements dans le bâti existant, soit un total de 50-56 logements)

La répartition du potentiel logements entre typologies d'habitat s'inscrivait en compatibilité avec les objectifs du PADD.

En considérant la nouvelle programmation sur le secteur des Jayettes (+6 logements individuels, -4 intermédiaires et -2 collectifs), les capacités d'accueil estimées en construction neuve seraient les suivantes :

Projet modification simplifiée sans ajustement zone AU Chevillon	Individuel		Intermédiaire				Collectif				Total	
			Fouchette basse		Fouchette haute		Fouchette basse		Fouchette haute		Fouchette basse	Fouchette haute
	Zones U - total		14								14	14
	Zone AUo - Les Jayettes		6		8		6		8		18	22
	Zone AU - Chevillon		4		6						10	10
	<b>TOTAL</b>		<b>24</b>		<b>12</b>		<b>6</b>		<b>8</b>		<b>42</b>	<b>46</b>
			/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut
	<b>Proportion</b>		<b>57%</b>	<b>52%</b>	<b>29%</b>	<b>26%</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>	<b>19%</b>	<b>17%</b>
	<i>Rappel cible PADD</i>		40-45%		35-40%		20-25%					
	<b>Appréciation /PADD</b>		Part trop importante, déséquilibre		Part trop faible : déséquilibre		Part trop faible : déséquilibre					

Il en ressort une part trop importante de logements individuels, et une part trop faible en logements intermédiaires et collectifs. Le PLU présenterait alors un déséquilibre et une incompatibilité au regard du PADD.



Par conséquent, afin de maintenir l'équilibre prévu dans le PADD en matière de diversité des formes de logements et donc rester compatible avec celui-ci, il est nécessaire de procéder à un rééquilibrage, via l'évolution de la programmation de l'OAP Chevillon.

Ainsi, il est prévu dans les OAP de Chevillon de supprimer la prévision de logements individuels, d'augmenter le nombre de logements intermédiaires et introduire du logement collectif.

<div>Projet modification simplifiée proposition d'ajustement zone AU Chevillon</div>		Individuel		Intermédiaire				Collectif				Total	
				Fouchette basse		Fouchette haute		Fouchette basse		Fouchette haute		Fouchette basse	Fouchette haute
	Zones U - total	14										14	14
	Zone AUo - Les Jayettes	6		6		8		6		8		18	22
	Zone AU - Chevillon			8		8		3		3		11	11
	TOTAL	20		14		16		9		11		43	47
	Proposition sur AU Chevillon	Supression totale del'habitat individuel (soit -4), pour réduire sa part		Augmentation du nombre de logements intermédiaires, pour retrouver une proportion acceptable, tout en veillant à ne pas engendrer un total trop élevé				Introduction de logements collectifs pour compenser la baisse aux Jayettes ; difficile d'en prévoir moins que 3					
		/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut	/t Total bas	/t Total haut		
	Proportion	48%	43%	33%	30%	38%	35%	21%	20%	26%	24%		
	Rappel cible PADD	40-45%		35-40%				20-25%					

Cette proposition permet de retrouver une répartition des typologies de logements plus équilibrée, tout en veillant à ne pas engendrer un total de logements trop élevé (+1 logement). En effet le total des capacités d'accueil s'élèverait à 51-57 logements en considérant le potentiel dans le bâti existant.

De cette manière, le projet de modification simplifiée du PLU s'inscrit dans les équilibres prévus par le PADD, et reste donc en compatibilité avec celui-ci en matière de programmation d'habitat.

## Chevillon – modifications portant sur l'organisation générale et la typologie du bâti, et le programme de logement

Comme expliqué précédemment, le respect de l'équilibre global des typologies d'habitat prévu dans le PADD implique de modifier la programmation prévue sur le secteur de Chevillon (zone AU stricte). Le PLU en vigueur prévoyait la production de 4 logements individuels et 6 logements intermédiaires. Dans le cadre de la modification simplifiée, les OAP de Chevillon ne prévoient plus d'habitat individuel, mais davantage de logements intermédiaires (8) et introduisent une part de logements collectifs (3).

Les orientations écrites sont modifiées en conséquence (évolutions en rouge). En matière d'organisation générale du bâti, le principe de formes plus compactes en bordure de la RD 262 pour marquer l'entrée du village est conservé (habitat intermédiaire et/ou collectif en R+1 à R+2) ; et en contrebas l'habitat intermédiaire en R+1 prend la place de l'habitat individuel, tout en maintenant des jardins exposés au sud, en lien avec l'espace agricole.

### Principes de desserte - Organisation générale et typologie du bâti :

Le projet d'aménagement préfigure une vision globale du développement possible au sud du village affiché dans le PADD et ces orientations constituent la première phase de ce développement.

Le quartier s'inscrit en entrée de village et au sud des habitations existantes implantées le long de la RD343. Les principes d'aménagement prennent en compte les caractéristiques du site, ils obéissent aux contraintes et valorisent les opportunités : relief, exposition, espaces naturels proches, dessertes, etc.

Les nouvelles constructions du quartier de Chevillon seront desservies à partir de la route départementale avec en contrebas de l'entrée ouest du village et de la voie départementale qui mène au centre bourg, l'aménagement une voie transversale ouest-est débouchant en retrait sud-ouest du carrefour actuel, sur la route de Combovin.

Au niveau du carrefour RD 262 / RD 343, la présence du calvaire, petit patrimoine à protéger, est à préserver. Le carrefour ne doit pas faire l'objet d'un traitement à caractère routier (tel que giratoire) ; il est à conserver dans son état actuel.

En parallèle le traitement plus « urbain » de la traversée de la RD 343 entre le carrefour avec la RD 262 et la place du cimetière intégrera l'aménagement de l'accès au quartier d'habitat des Jayettes, le traitement des abords de la RD 343, du cheminement des liaisons douces et traversées piétonnes, les plantations d'alignement à réaliser, en accompagnement du développement de ce nouveau quartier.

La nouvelle voie ouest-est fera office de desserte interne au quartier, elle permettra de desservir les constructions de la zone AU. Elle sera aménagée de manière à réduire au maximum les décaissements et mouvements de terrain dans le cadre de la desserte des constructions, et de préserver une exposition au sud des habitations et de leurs espaces extérieurs.

Cette voie en limite sud de la zone pourra également à plus long terme relier l'ensemble des quartiers sud-ouest du village aux espaces de sports et de loisirs en devenir, au sud de l'école et de l'église.

Au minimum une liaison douce sera aménagée en partie sud (principe d'aménagement) à réaliser en cohérence avec le tracé des réseaux d'assainissement) pour venir irriguer l'ensemble : entrée est et ouest du village, quartiers d'habitats, espace de loisir au pied de l'Eglise, liaisons en lien direct avec le centre village : mairie, école, salle des fêtes...). Une seconde liaison douce nord-sud est prévue en liaison avec le quartier des Jayettes.

Un espace collectif végétalisé et / ou espace de convivialité en limite Est de la zone AU fera le « lien » avec le cheminement doux nord-sud et servira d'accroche avec les phases ultérieures d'urbanisation de ce quartier à très long terme (hors zone AU).

Les stationnements seront de préférence organisés par 'poches' sur l'ensemble du secteur.

L'organisation générale du bâti cherche à tirer parti de l'exposition plein sud et de la topographie des lieux, mais aussi à marquer la lisibilité et à requalifier l'entrée du bourg par la création d'un front bâti en façade sud de la RD 343 (habitat de type intermédiaire **et/ou collectif** de deux niveaux : R +1 en façade de la RD, pouvant aller jusqu'à trois niveaux en aval de la pente en contrôlant les vis-à-vis, et à mettre en œuvre en front de voie au nord de la zone AU), pour traduire une certaine « compacité » de la forme urbaine.

Les formes d'habitat diversifiées y trouvent leur place en fonction des caractéristiques du site :

- Au nord de la voie centrale : habitat intermédiaire **et/ou collectif** R+1 à R+2 : effet de front de façade recherché pour marquer l'entrée du village. Ces habitations qui seront mitoyennes et/ou superposées, bénéficieront toutes d'un espace extérieur au sud et d'un accès individualisé pouvant être aménagé en façade de la RD 343, dans le respect des contraintes de sécurité vis-à-vis du carrefour. Le dénivelé ainsi que l'exposition plein sud permettront d'y implanter un habitat avec des exigences en termes de qualité architecturale et environnementale.
- Au Sud de la voirie : habitat ~~individuel~~ **intermédiaire R+1**, avec jardins exposés au Sud en lien direct avec l'espace agricole. Caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murets de clôtures bas, doublés ou non de haies vives. La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. Les haies accompagnées ou non de clôture seront constituées d'essences variées et champêtre. La haie « libre » est à privilégier à la haie taillée.

L'interface avec l'espace agricole le long de la liaison douce sera soulignée et agrémentée d'une végétation spécifique de milieu humide (du type : saule, aulne, peuplier, alisier, sorbier des Oiseleurs...), sachant qu'un alignement d'arbres agrémenté d'une haie arbustive est tout à fait envisageable.

A proscrire, toutefois, certains fruitiers, afin de lutter contre le feu bactérienne et la sharka tels que : amandier, pommiers ou autres - Se référer aux Recommandations pour plantation en annexe du rapport de présentation.

La création d'une nouvelle liaison au sud qui pourra être circulée et/ou piétonne sera maintenue en herbe et/ou matérialisée par un revêtement filtrant et respirant de type : tout-venant, terre, gravillons, ou un autre type de revêtement (enrobé drainant) adapté à la circulation qui empruntera cette voie.

## Programme

Principe de densification de l'habitat en partie nord.

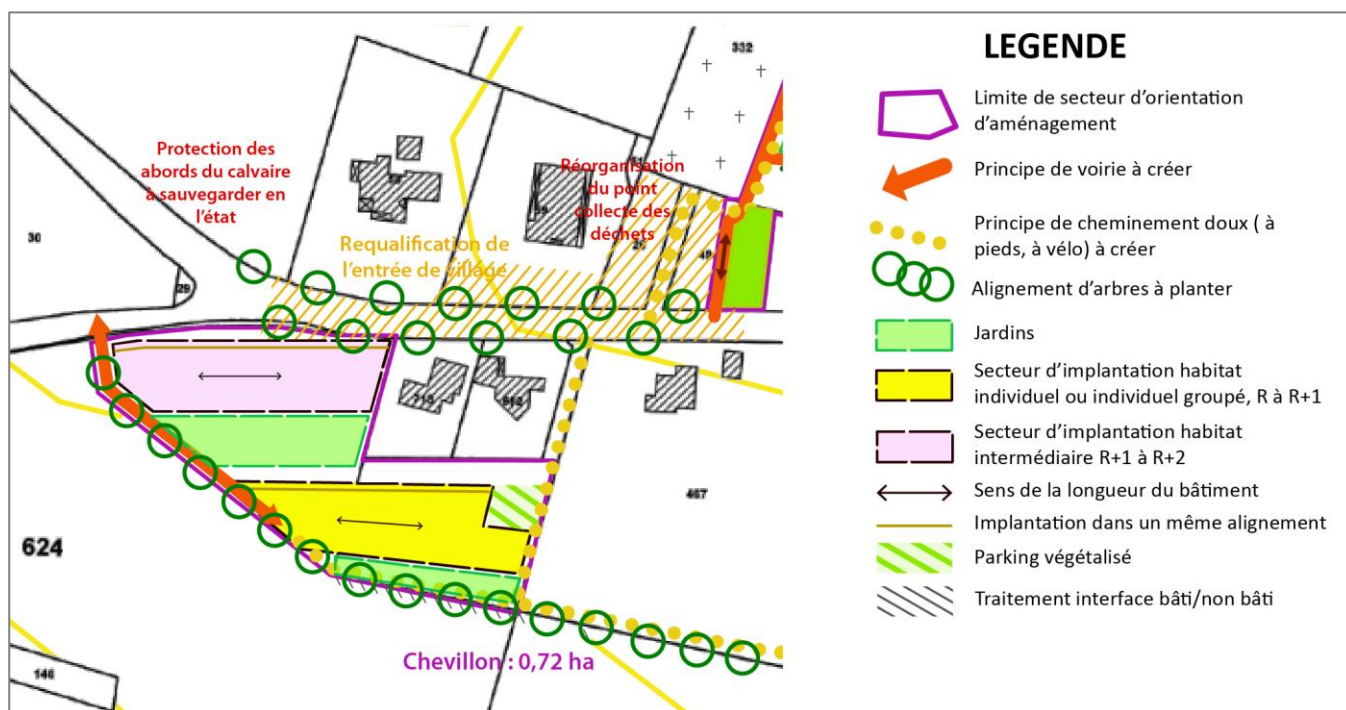
Avec une densité brute moyenne de 14 logements par hectare (intégrant espaces collectifs et voiries avec une surface potentiellement constructible de 0,72 hectares), un minimum de ~~10~~ **11** logements sera construit sur ce secteur, répartis en :

- o ~~6~~ **8** logements intermédiaires et ~~3~~ **logements collectifs 4-logements individuels**.
- o Opération comportant un minimum de 15 % de logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15).

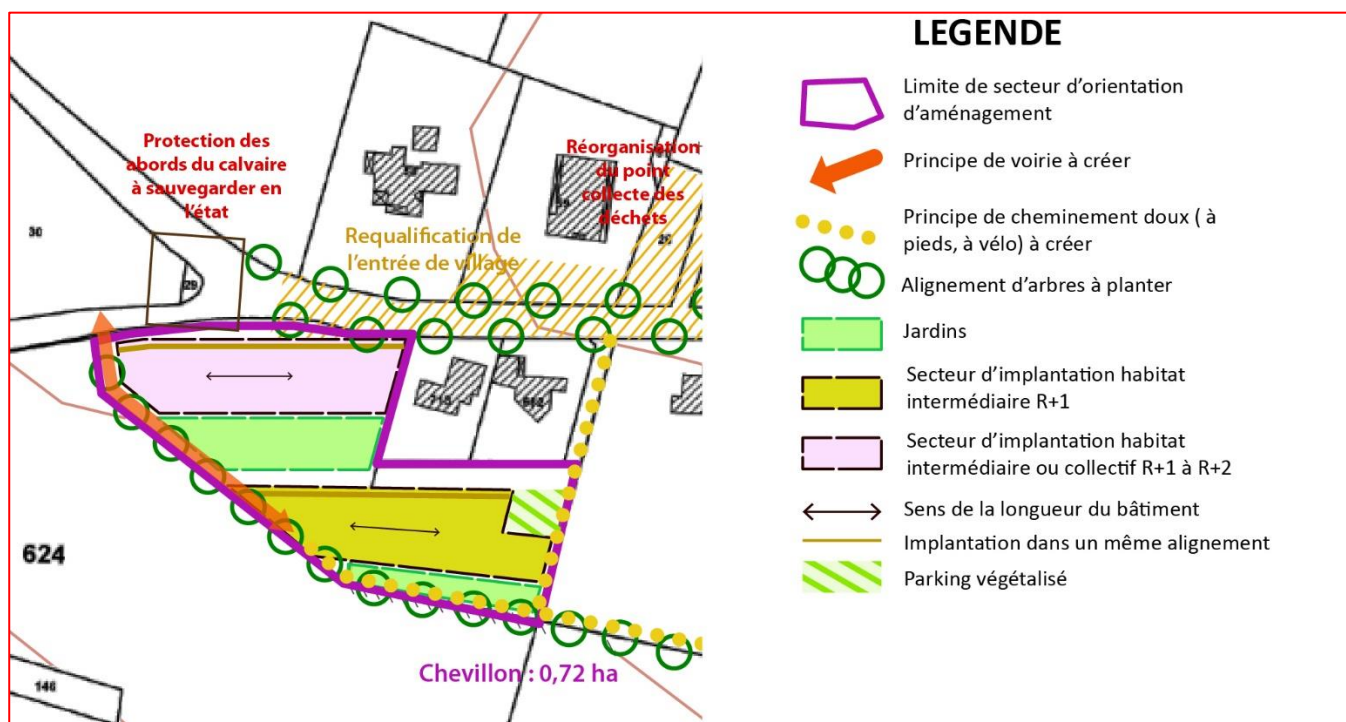
## Chevillon – modification du schéma des OAP

Le schéma d'OAP du secteur de Chevillon est mis en cohérence avec les modifications textuelles présentées précédemment, en matière de typologie de logements : suppression de la mention d'habitat individuel, au profit d'une programmation associant habitat intermédiaire et collectif.

### Avant la modification simplifiée n°1 du PLU :



### Après la modification simplifiée n°1 du PLU :

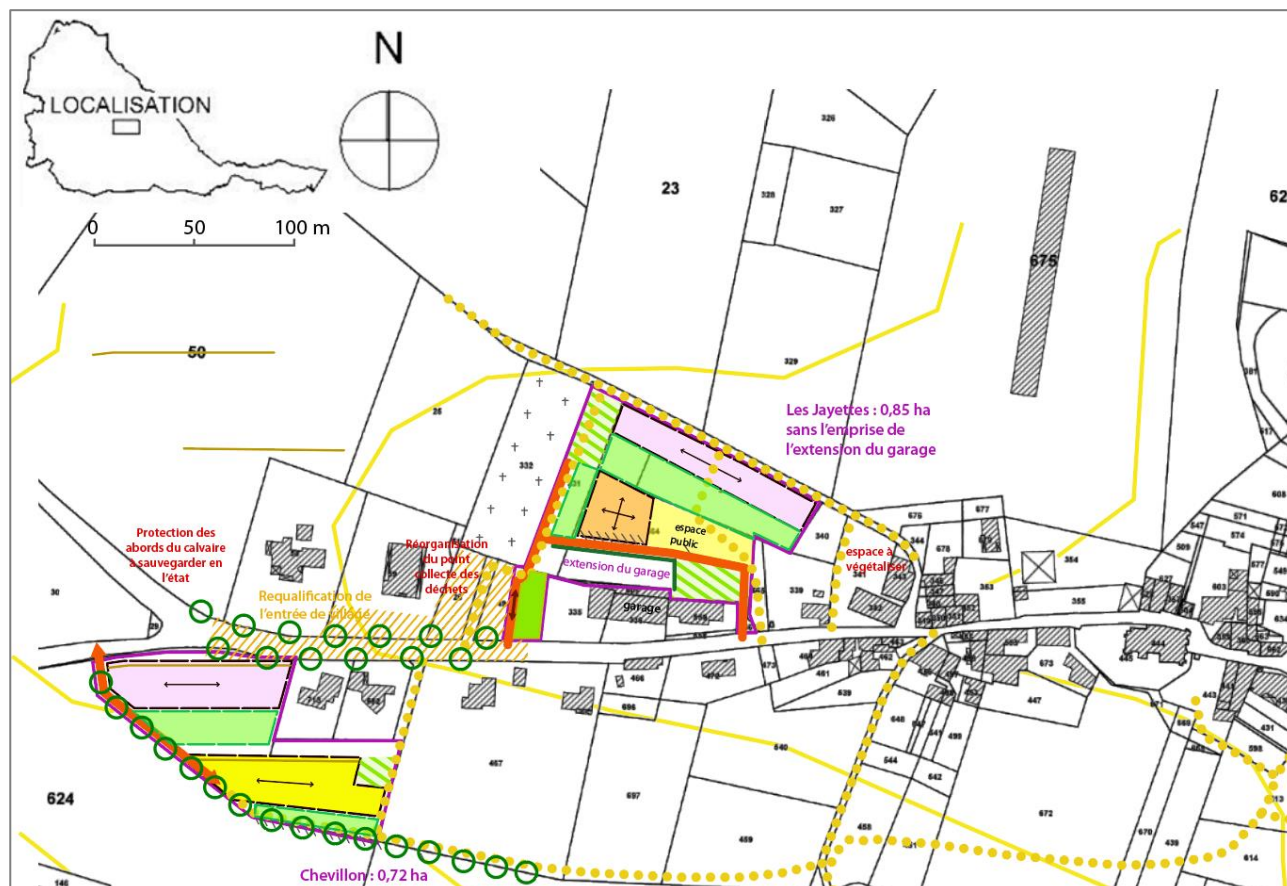





















## Evolution du schéma global de synthèse des OAP

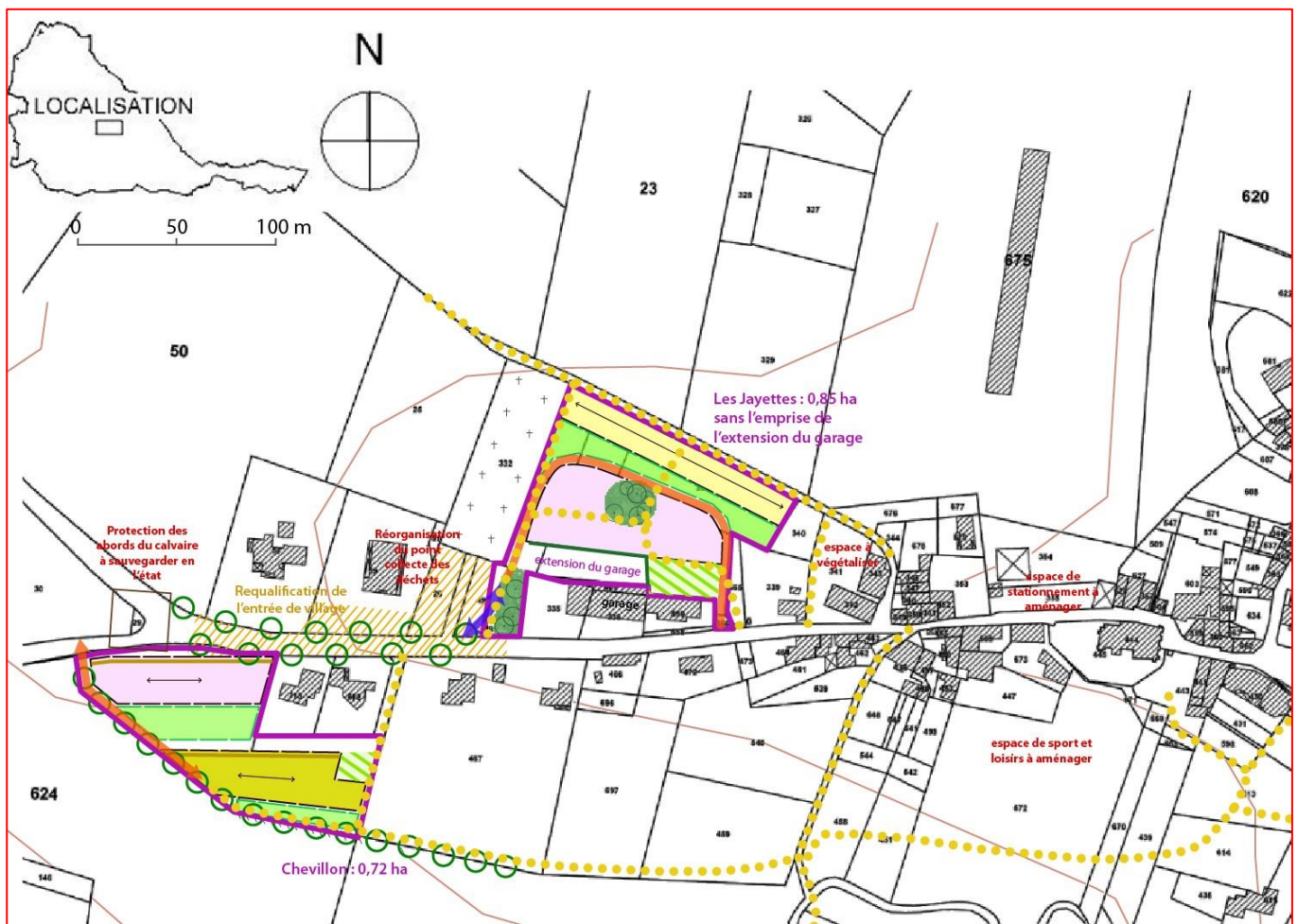
En cohérence avec les modifications présentées précédemment, le schéma global synthétisant les OAP sur les secteurs des Jayettes et de Chevillon est modifié de manière à compiler les changements apportés respectivement aux secteurs des Jayettes et de Chevillon.

### **Avant modification simplifiée n° 1 du PLU :**



### LEGENDE

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Limite de secteur d'orientation d'aménagement                           |  | Secteur d'implantation habitat individuel ou individuel groupé |
|  | Principe de voirie à créer  |  | Secteur d'implantation habitat intermédiaire                   |
|  | Sens de circulation   |  | Secteur d'implantation habitat R+1 à R+2 collectif             |
|  | Espace public   |  | Sens de la longueur du bâtiment                                |
|  | Principe de cheminement doux (à pieds, à vélo) à créer                  |  | Implantation dans un même alignement                           |
|  | Alignement d'arbres à planter   |  | Parking végétalisé   |
|  | Jardins   |  | Espace commun végétalisé                                       |
|  | Secteur d'implantation habitat individuel ou individuel groupé, R à R+1 |  | Mur et traitement végétal à créer                              |
|   |   |  | Traitement interface bâti/non bâti                             |

**Après modification simplifiée n°1 du PLU :****LEGENDE**

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Limite de secteur d'orientation d'aménagement            |  | Secteur d'implantation habitat individuel ou intermédiaire R à R+1  |
|  | Principe de voirie à créer                               |  | Secteur d'implantation habitat intermédiaire R+1                    |
|  | Voirie d'accès à mutualiser avec les équipements publics |  | Secteur d'implantation habitat intermédiaire ou collectif R+1 à R+2 |
|  | Parking végétalisé                                       |  | Sens de la longueur du bâti   |
|  | Principe de cheminement doux (à pieds, à vélo) à créer   |  | Implantation dans un même alignement                                |
|  | Alignement d'arbres à planter                            |  | Mur et traitement végétal à créer                                   |
|  | Espace commun végétalisé                                 |  |   |
|  | Jardins  |  |   |

# CONCLUSION

Le projet de modification simplifiée du PLU de Châteaudouble vise à permettre la concrétisation du projet de développement du village sur le secteur des Jayettes.

Il s'agit d'apporter des ajustements au dossier de PLU au regard du projet envisagé, tout en veillant à respecter les exigences communales. Ces ajustements portent uniquement sur les OAP. Pour permettre le projet, sont ainsi retravaillées la programmation de logements (avec l'introduction de lots libres / logements individuels, à volume total de logements constant), et l'organisation des voiries et du stationnement.

L'évolution des OAP des Jayettes dans le cadre de la modification simplifiée est également l'occasion pour la commune de préciser voire renforcer ces attentes en matière de qualité paysagère et urbaine de l'opération, afin de favoriser l'émergence d'un quartier agréable à vivre.

Le respect de l'équilibre fixé par le PADD en matière de diversification des typologies de logements a nécessité de reconsidérer également la programmation prévue sur le site d'OAP de Chevillon, pour aboutir à une production globale de logements qui reste équilibrée.

La modification simplifiée n°1 s'inscrit ainsi pleinement dans l'axe 1 des orientations générales du PADD, et en compatibilité avec le SCOT Grand Rovaltain en matière de densité et de typologie d'habitat.

Le rythme de logements du PLU n'est pas remis en cause et reste dans la marge de compatibilité avec le PLH. Il répond aux principes de celui-ci en matière d'échelonnement de l'urbanisation dans le temps et de qualité de l'opération avec un programme mixte.

Cette modification simplifiée n'aura pas d'impact négatif notable sur l'environnement, car elle n'engendre pas d'augmentation des possibilités d'urbanisation, conserve une vigilance sur les volumes bâtis et au traitement de l'interface avec les espaces agri-naturels, et maintient une exigence forte en matière de modes doux.

De plus, la modification simplifiée s'accompagne d'un renforcement des exigences en matière de qualité paysagère, de qualité des espaces non bâtis, de trame verte et de perméabilité des sols. Ces dispositions sont positives sur le plan environnemental.

# LA PHASE ADMINISTRATIVE

## 1. La consultation au cas par cas de l'Autorité Environnementale

---

La commune de Châteaudouble n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Aussi, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Châteaudouble a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale.

## 2. La notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées

---

Le dossier de modification simplifiée a été notifié, avant mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées qui ont ainsi pu formuler leur avis.

La Commune a reçu les avis suivants :

- xxx

- xxx

## 3. Mise à disposition du public

---

La mise à disposition du public se déroulera du XXXXX au XXXXX inclus.



# ANNEXES

## Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU

MAIRIE DE CHATEAUDOUBLE  
Place de la Fontaine  
26120 CHATEAUDOUBLE

Tél : 04 75 59 81 09  
Mail : mairie.chateaudouble@wanadoo.fr

### Arrêté n°33-2019 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de CHATEAUDOUBLE

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48;  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 Janvier 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;  
Vu le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

**Considérant** les projets de développement du bourg envisagés dans le PLU de 2016, à court-moyen terme sur le secteur des Jayettes (zone à urbaniser AUo) et à plus long terme sur le secteur de Chevillon (zone à urbaniser stricte AU), secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui établissent des principes d'aménagement et d'organisation des déplacements et une programmation en matière d'habitat ;

**Considérant** que des projets d'urbanisation de la zone AUo des Jayettes n'ont pu aboutir au regard d'exigences de l'OAP difficilement réalisables au vu du marché immobilier actuel et des marges de manœuvre des aménageurs privés ;

**Considérant** que la commune a travaillé avec l'assistance de l'architecte conseil et du service urbanisme de l'agglomération à un nouveau projet d'aménagement urbain du quartier satisfaisant les objectifs communaux (mixité sociale, diversité des typologies de logements, espace commun, liaison modes doux vers le centre-bourg, ...) ;

**Considérant** que la concrétisation de ce nouveau projet d'aménagement urbain nécessite des ajustements du PLU, et plus particulièrement des OAP concernant le secteur des Jayettes (notamment en matière de programmation de logements, d'organisation des voiries, de qualité du cadre de vie, ...), voire du règlement de la zone AUo ;

**Considérant** l'importance de veiller à l'équilibre par rapport à l'objectif du PADD de diversité des formes de logements, diversité prévue sur les secteurs d'OAP, et donc l'éventuelle nécessité d'ajuster la programmation de logements prévue dans les OAP sur le secteur de Chevillon en accord avec les objectifs du PLH et du SCOT ;

**Considérant** les échanges préalables avec les services de l'Etat (DDT), Valence Romans Agglomération et le Syndicat Mixte du SCOT du Grand Rovaltain ;

**Considérant** que l'intégration dans le PLU de ces modifications des OAP et si nécessaire des ajustements du règlement, relève du champ d'application de la procédure de modification du PLU, dans la mesure où ces modifications n'auront pas pour conséquence de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**Considérant** que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où l'ensemble des modifications apportées n'est pas de nature :

- soit à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit à diminuer les possibilités de construire ;
- soit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- soit à appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme (qui concerne un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat).



## ARRETE

### Article 1

En application du code de l'urbanisme et notamment des dispositions des articles L153-36, L153-37 et L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU est engagée.

### Article 2

Le projet de modification simplifiée vise à permettre la concrétisation du projet d'urbanisation du secteur des Jayettes (zone AUo), avec :

- la modification des OAP concernant le secteur des Jayettes, en matière notamment de programmation de logements, d'organisation des accès et déplacements, du stationnement, de qualité du cadre de vie ;
- pour maintenir un équilibre global sur la diversité des logements, la modification de la programmation de logements prévue dans les OAP concernant le secteur de Chevillon ;
- des ajustements du règlement écrit de la zone AUo pour être en adéquation avec les changements effectués sur les OAP.

### Article 3

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier sera notifié pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée sera disponible en mairie aux horaires habituels d'ouverture le lundi et jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30. Les observations sur le projet de modification simplifiée du PLU pourront être consignées sur le registre ouvert à cet effet en Mairie. Celles-ci peuvent également être adressées par écrit à Monsieur le Maire.

### Article 4

Copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet de la Drôme.  
Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie.

Fait à Châteaudouble  
Le 22 octobre 2019  
Le Maire  
François BEILLIER



**Voies et délais de recours :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble (2, place de Verdun, 38 000 Grenoble) dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication.  
Elle pourra également être contestée par recours gracieux auprès de l'autorité compétence signataire dans le délai de deux mois. Cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui devra être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

Date de réception de l'AR: 22/10/2019

026-212600811-20191022-A\_2019\_33-AI

## **Annexe 2 : Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas**

---

# COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

### PIECE N°4

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 27 JANVIER 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU prescrite par  
arrêté en date du 22 octobre 2019

**Notification aux personnes publiques associées**

#### Elaboration du PLU

Pascale BLANCHET - Urbaniste - Mandataire

Jean DECAUVILLE - Urbaniste

Delphine BARNIER - Paysagiste

Sylvain ARNOUX - Architecte et concepteur graphique

#### Modification simplifiée n°1 du PLU

ECO-STRATEGIE



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SOMMAIRE

	Page
1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2- SITUATION ET PRINCIPES GLOBAUX D'AMENAGEMENT	4
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER DES JAYETTES	10
4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER CHEVILLON	15

# 1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).*

## **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Les futurs projets (opérations d'aménagement, travaux, constructions),... qui seront réalisés dans ces secteurs « OAP », devront donc être compatibles avec ces orientations, c'est-à-dire veiller à ne pas contredire, ou aller à l'encontre notamment des principes d'aménagement définis dans ces orientations.

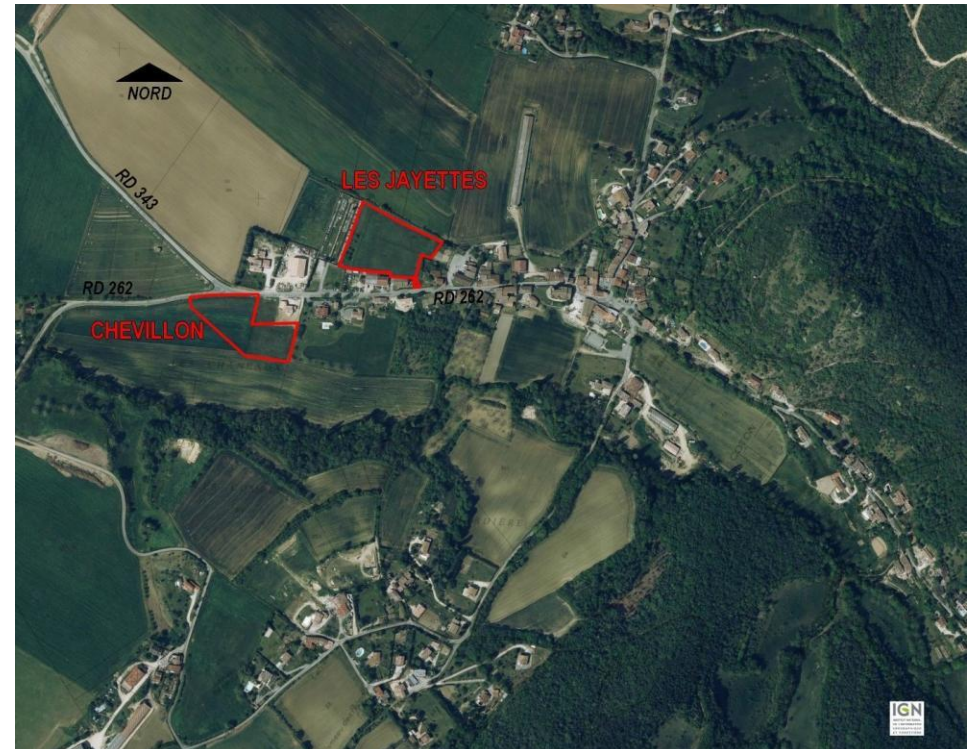
*En ce qui concerne l'habitat notamment : objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Châteaudouble, des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ont pour objet de traduire des principes d'aménagement à mettre en œuvre : forme urbaine, densités, organisation des circulations, traitement des espaces publics,...Elles concernent des espaces situés en périphérie du village, en liaison et concernés par les deux secteurs principaux d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat :

- La zone à urbaniser AUo du quartier des Jayettes
- La zone à urbaniser AU du quartier de Chevillon et entrée ouest du village

## 2- SITUATION ET PRINCIPES GLOBAUX D'AMENAGEMENT

### ➤ Localisation et contexte général



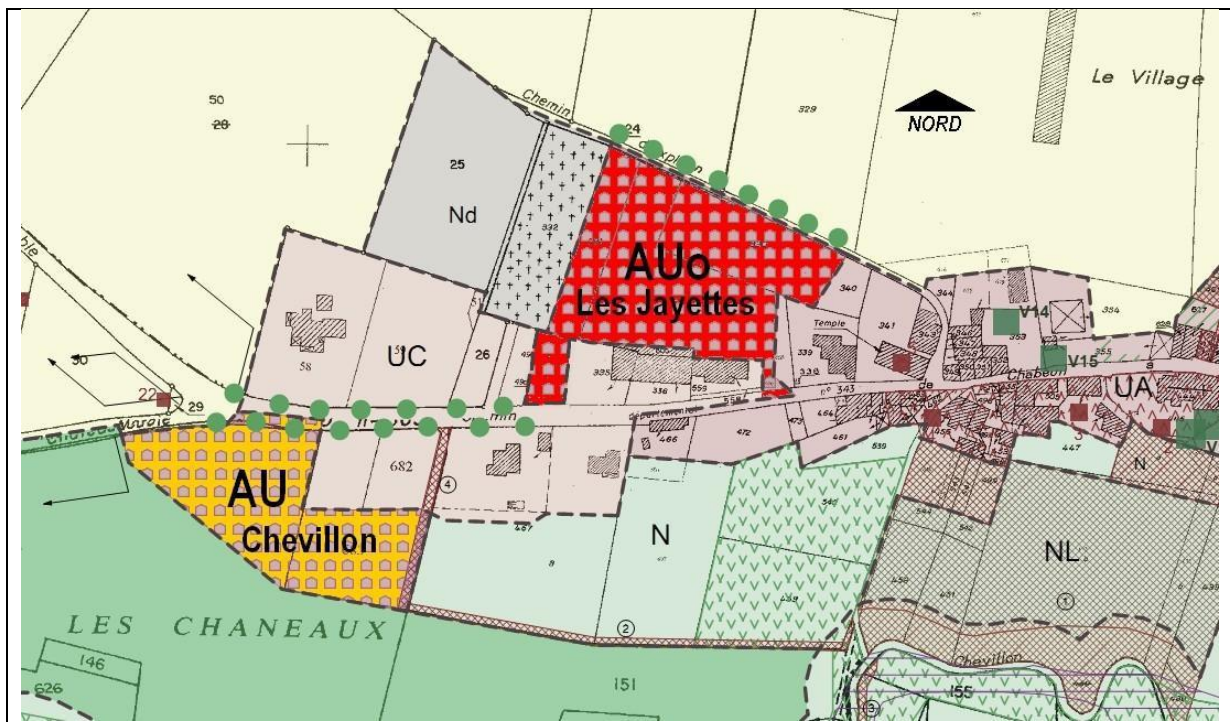
Les deux secteurs à Orientation d'Aménagement et de Programmation se situent à l'ouest du village, de part et d'autre de la Route Départementale 343.

Il s'agit d'organiser et de développer l'urbanisation 'en greffe' sur le village au niveau de deux secteurs :

- L'un résiduel, quartier « Les Jayettes », au sein de la trame urbaine du village, entre centre bourg et cimetière,
- Le second, quartier « Chevillon » en extension urbaine, sur un secteur en entrée de village et en frange du bâti localisé en façade sud de la route départementale.

Une grande partie du développement de l'habitat, mis en œuvre au travers du PLU, s'y concentre et est conduit vers une urbanisation maîtrisée et organisée, côtoyant des parcelles qui se sont construites au coup par coup. Ces secteurs d'habitat nouveaux vont venir s'inscrire dans une logique globale de densification du bourg, de relation avec le village au travers des déplacements, de l'aménagement d'espaces collectifs, du traitement des accès à ces opérations et des abords de Route Départementale etc...





Dans le document graphique du règlement :

- Le secteur des Jayettes est classé en zone à urbaniser dite « ouverte » AUo, en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux,...) situés en périphérie immédiate de cette zone.

**Zone AUo :** Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouvertes à l'urbanisation pouvant accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

- Le secteur de Chevillon est classé en zone à urbaniser dite « fermée » AU, il ne peut accueillir de construction dans l'immédiat.

**Zone AU :** Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat pouvant être ouverte à l'urbanisation et accueillir des constructions dans le cadre d'une modification du PLU lorsque les équipements en périphérie immédiate de cette zone (voirie publique, réseaux,...) auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone.

<= Extrait zonage du PLU sur ces 2 secteurs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur ces deux secteurs comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (utilisation de l'espace, composition urbaine, intégration qualitative, liens avec le village et les secteurs en périphérie), l'habitat (mixité sociale), les déplacements (nouvelles liaisons pour améliorer le fonctionnement urbain).

➤ **L'aménagement global des quartiers ouest : le schéma et les orientations de principes déclinées ci-après sont opposables en termes de compatibilité aux deux secteurs « OAP »**

- **Le parti général est de requalifier l'ensemble du secteur constituant l'entrée ouest du bourg de Châteaudouble : retraitement des voies et espaces publics:**

- Entrée de village : de nouveaux accès seront à aménager à partir de la RD 343 pour desservir les deux secteurs à urbaniser. Dans le cadre de ces aménagements, il s'agit de conserver en l'état le carrefour RD 262 / RD 343 qui est marqué par le calvaire en partie ouest (identifié en élément du petit patrimoine n° 22 sur les documents graphiques du règlement), de restructurer la voie principale d'entrée (RD 343) de l'agglomération par la plantation d'alignements d'arbre et l'aménagement de ses abords, de réorganiser le parvis du cimetière (accès, collecte de tri, liaison inter-quartier...) et les abords du temple (stationnement).





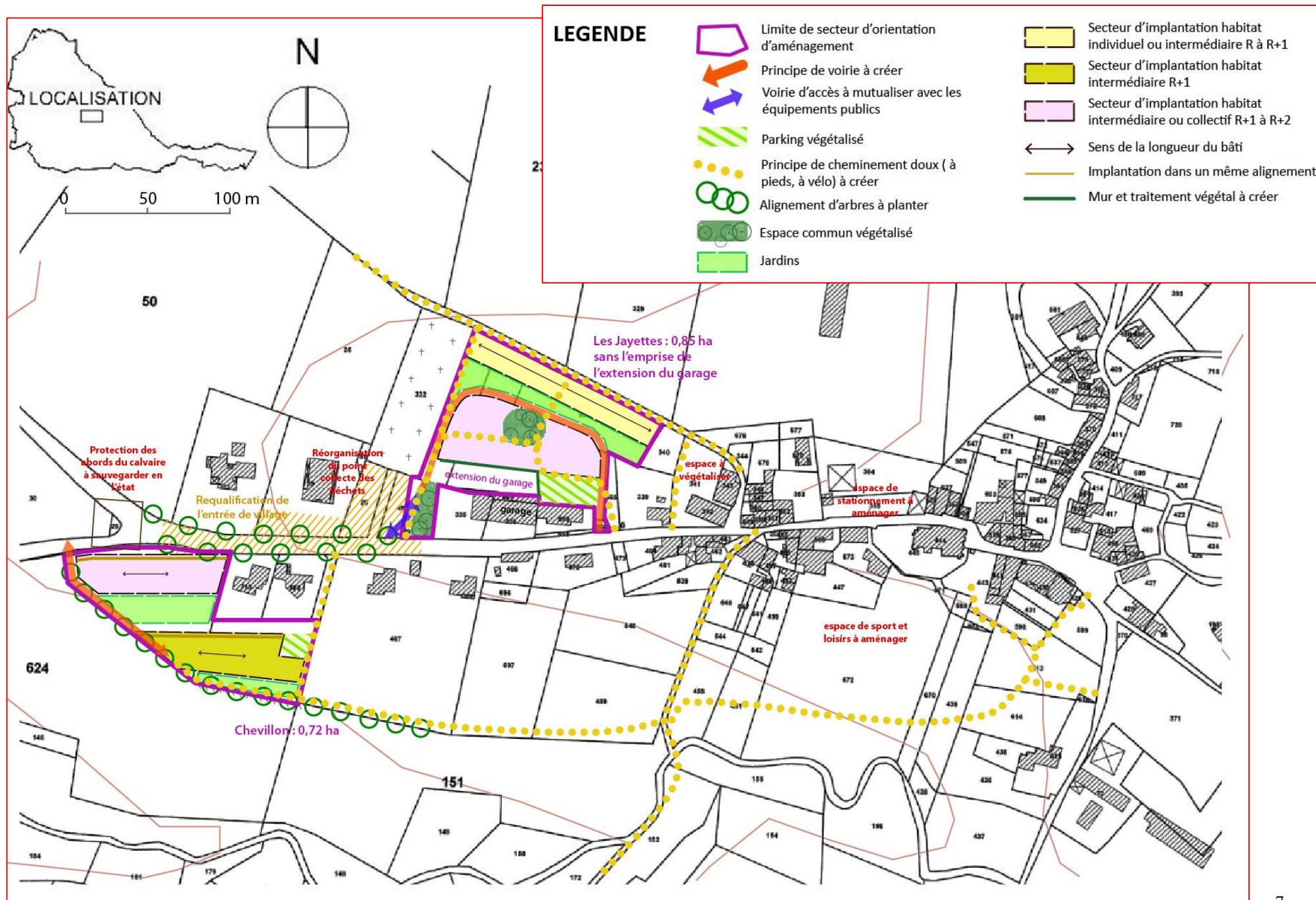
*Carrefour RD 262 / RD 343 : vue vers l'ouest : calvaire à protéger*



*Entrée RD 343 : traitement et abords à requalifier*







- L'ensemble, et notamment les orientations d'aménagement affichées sur Chevillon, constituent une perspective à moyen terme de l'aménagement de ces espaces ; elles préfigurent à long terme le parti d'aménagement global sur tout le secteur sud du bourg et dont le développement sera structuré et desservi d'ouest en est par une future voirie, permettant une urbanisation ultérieure dans le prolongement du quartier de Chevillon en cohérence avec les principes et orientations générales affichés dans le PADD.
- Il est à noter, que le parti d'aménagement retenu sur le secteur des Jayettes permet le maintien et l'extension de l'activité économique existante (garage) dans le bourg.

- **La densité en premier lieu, mais aussi la diversité et la mixité de l'habitat :**

- Une densité affirmée pour l'urbanisation au sein du bourg pour le quartier des Jayettes, et une densité adaptée aux espaces plus en retrait du centre village pour le quartier de Chevillon.
- Une typologie variée de l'habitat par des formes urbaines diversifiées devra être mise en œuvre : petits collectifs, intermédiaires ou maisons de ville définissant par leur hauteur (R+1 à R+2) les fronts de façades aux endroits choisis et de l'habitat individuel généralement en contact avec les espaces libres, agricoles ou naturels.
- La mixité sociale est imposée à 15 % minimum de logements abordables sur les deux secteurs (4 à 5 logements minimum) ; on cherchera à mixer les statuts d'habitat : locatif / accession dans les deux secteurs.

- **L'organisation des déplacements : circulations, stationnements :**

- Les deux secteurs sont organisés de manière à limiter les emprises des voiries : voies circulées réduites et stationnements regroupés, et de promouvoir les déplacements doux qui sont maillés entre ces deux quartiers et avec le reste du bourg.
  - limitation des emprises des voiries, et regroupement d'une partie des stationnements
  - déplacements doux reliant les différents secteurs au centre bourg : les circulations réservées aux piétons et aux cycles, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite, seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

En accompagnement des aménagements propres à chaque secteur, traitement de l'entrée de village le long de la RD 343 pour sécuriser les déplacements (traversées) et « qualifier » les espaces en périphérie (place du cimetière, point collecte de déchets, « paysagement » et débouché d'une nouvelle voie sur la RD,...)

- **La qualité urbaine et environnementale :**

- Secteurs d'implantation de l'habitat définissant les formes urbaines et les hauteurs (R+1 ou R+1 à R+2) préconisées (habitats collectifs et/ou intermédiaires), fronts bâtis soit en bordure de voie comme « marqueur » d'entrée du bourg (quartier Chevillon), soit au droit de l'espace public à créer et/ou de cheminement doux (quartier Les Jayettes). Des espaces de détente : jardins, espaces libres... sont à créer au sein de chaque secteur.

- L'agencement général bâti / non bâti est en relation avec les espaces environnants et l'espace public central à créer aux Jayettes... les espaces collectifs sont végétalisés, la relation avec les autres quartiers et le village est assurée par un réseau de cheminements doux maillé.
- La qualité environnementale des futures constructions est recherchée par l'ordonnancement bioclimatique du bâti
  - Organisation bioclimatique du bâti : prendre en compte les principes bioclimatiques dans l'organisation, l'implantation et la conception des constructions. L'implantation et l'orientation des constructions doivent être conçues de manière à favoriser :
    - les apports solaires et la possibilité de mettre en place des panneaux solaires, (minimiser les effets d'ombre portée sur, et entre, les bâtiments,...)
    - la protection contre les vents dominants,
    - l'ouverture sur les espaces extérieurs (proches et lointains).
    - La conception et le traitement des toitures doivent pouvoir faciliter l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.
  - Espaces extérieurs : jardins, parc, prairie sont à concevoir de préférence au sud du bâti ; caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murs de clôtures bas ou grillages métalliques doublés ou non de haies vives. La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. Les haies accompagnées ou non de clôture seront constituées d'essences variées et champêtre. La haie « libre » est à privilégier à la haie taillée.
  - La végétation participe à la structuration de ces quartiers et du parcellaire : plantations d'alignement en bordure de la RD 343 et plantations d'arbres ou d'arbustes en limite sud du secteur de Chevillon et en accompagnement de la voie et de la liaison « douce ».
  - Les espaces collectifs ou publics à créer devront faire l'objet d'un aménagement paysager, et ne devront pas constituer des délaisés.
- La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte à l'échelle globale des quartiers, puis dans le cadre des opérations par l'aménagement de noues, de fossés, ou de bassins de rétention paysagers,... Il convient :
  - D'éviter l'usage de matériaux conduisant à l'imperméabilisation des sols, en privilégiant le traitement des sols par des matériaux « perméables » (exemple : sable, graviers, herbe, bois,...) ;
  - De prendre en compte les fils d'eau dans l'aménagement de chacun des secteurs, et de prévoir des bassins de stockage si besoin,
  - De créer des « ouvrages hydrauliques » participant à la qualité paysagère des opérations.

## - Le programme de logements

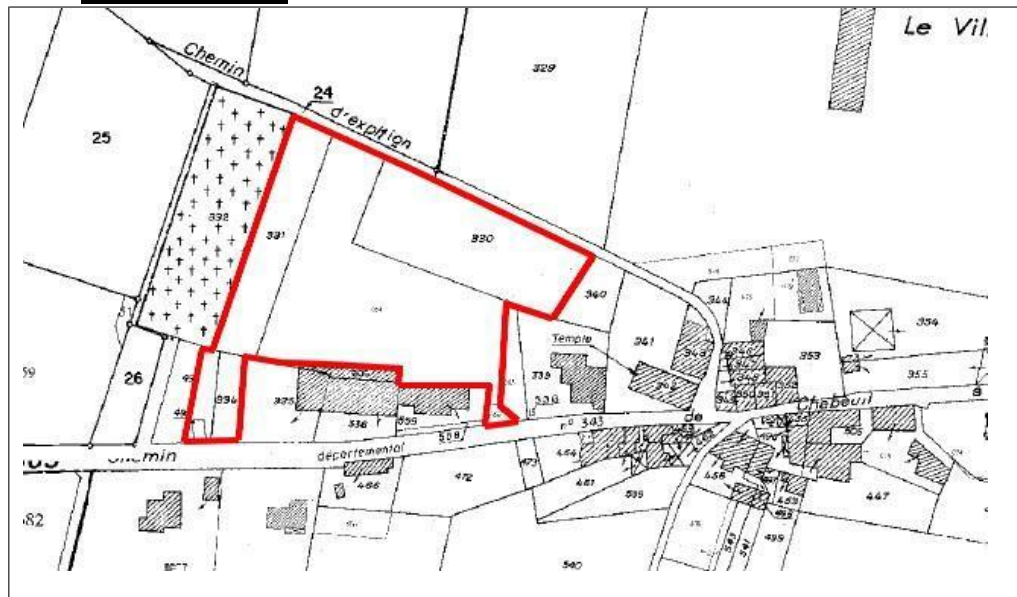
Sur l'ensemble des deux secteurs : 28 à 32 logements collectifs et/ou intermédiaires et individuels seront construits. La surface potentiellement constructible étant de 1.52 hectares, la densité moyenne est de 19 à 21 logements / hectare. La mixité sociale est effective par la mise en place d'une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'Urbanisme) sur ce secteur.

**Habitat intermédiaire** : logements agrégés soit horizontalement, soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement. A Châteaudouble, la hauteur pour ces logements est de R+ 1. Il s'agit d'une forme urbaine « intermédiaire » entre le logement collectif et individuel.

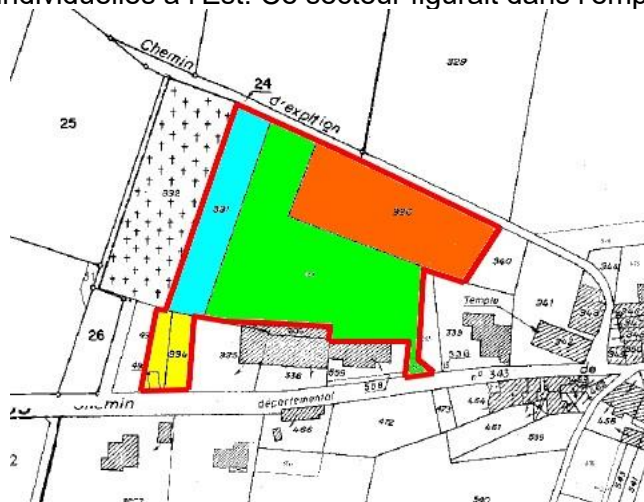


# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER DES JAYETTES

## ➤ Etat des lieux



Ce site proche du village est situé dans le prolongement immédiat du centre bourg. En limite d'un chemin d'exploitation qui dessert le stade et de vastes espaces agricoles au nord, il est enserré entre le cimetière à l'Ouest, une activité économique (garage automobile) au Sud, et des maisons individuelles à l'Est. Ce secteur figurait dans l'emprise constructible de la carte communale.



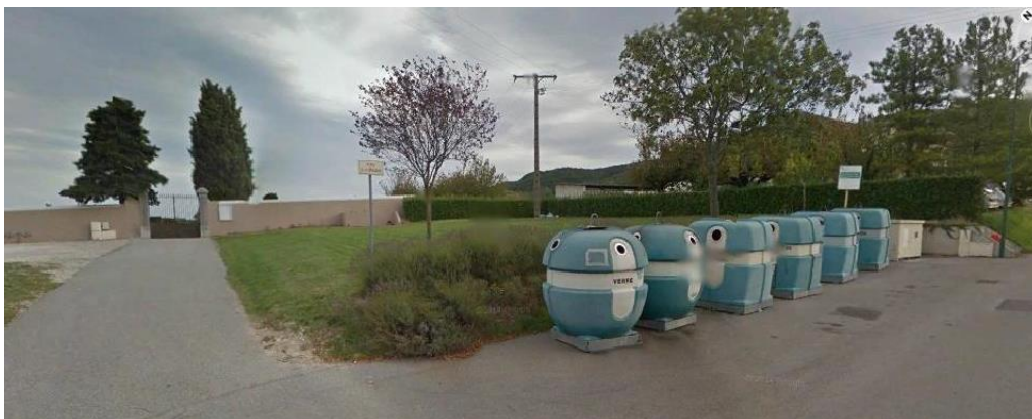
### RELEVÉ FONCIER LES JAYETTES

- Propriété communale
- Propriétaire privé 1
- Propriétaire privé 2
- Propriétaire privé 3 (indivision)

décembre 2014

Ce secteur est situé en très léger surplomb de la RD 343. Il s'étend sur presque 1 ha (9500 m<sup>2</sup>) sur des terrains relativement plats, ayant une affectation agricole résiduelle (surfaces en herbe). Bien que constitué de parcelles relativement grandes, le foncier apparaît morcelé et divisé.

Trois propriétés privées (dont une en indivision) sont concernées par les orientations d'aménagement dans la zone AUo des Jayettes



*Vue sur la partie sud-ouest entrée côté cimetière à partir de la RD 343*



*Vue sur la partie sud-est entrée côté est à partir de la RD 343*

➤ **Les orientations retenues sur le quartier des Jayettes : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en termes de compatibilité :**

Le secteur des Jayettes est soumis au règlement de la zone AUo, et ne peut accueillir des constructions que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions portant **sur la totalité** de la zone AUo.

**Typologie et organisation générale du bâti :**

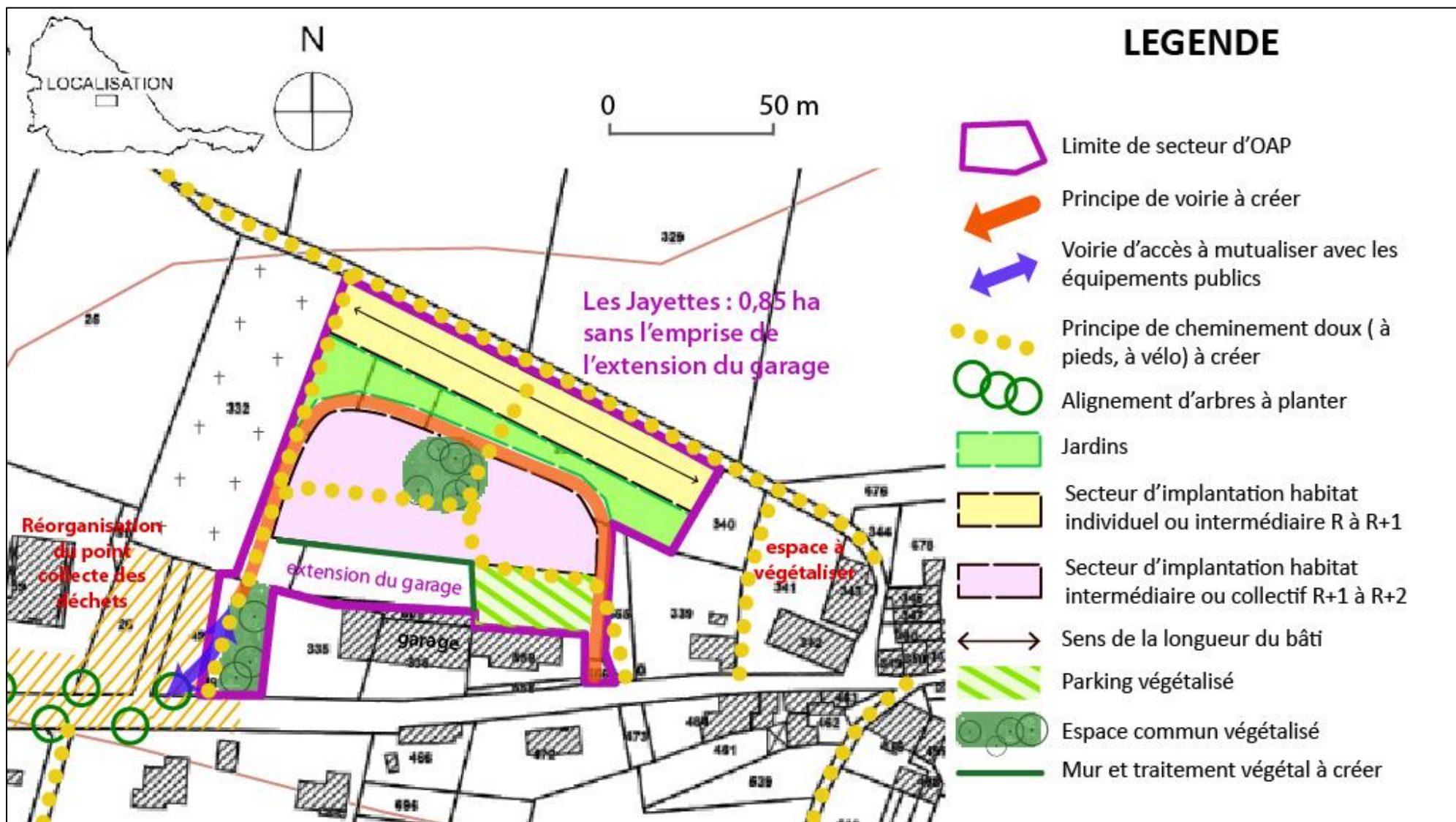
- ⇒ La proximité immédiate du village conduit à implanter un nouveau quartier d'habitat dense: un habitat de type collectif et / ou de type intermédiaire contrôlant les vis-à-vis sera mis en œuvre sur la moitié sud de la zone AUo, et traduisant une certaine « compacité » des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale d'une vingtaine de logements à l'hectare pour l'ensemble de l'opération d'habitat. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.
- ⇒ Les secteurs d'implantation d'habitat collectif et intermédiaire seront implantés en partie Sud et Ouest de l'opération, de manière à constituer une densité bâtie et des fronts bâtis de façade en continuité ou à proximité des espaces publics/communs.
- ⇒ Le secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire (R à R+1) permettra une transition avec l'espace agricole ; l'alignement du bâti en fond de parcelle est à rechercher pour structurer cette partie nord et éviter une trop grande hétérogénéité.
- ⇒ Les espaces contigus aux constructions, en façade sud principalement, sont dévolus aux espaces extérieurs : jardin et /ou espaces végétalisés (mais sans espaces de stationnement).

Les futures constructions s'implanteront les unes par rapport aux autres de manière à :

- traiter les vis-à-vis, notamment pour les logements intermédiaires, par exemple en prévoyant des décalages dans les volumes bâtis ;
- permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. L'implantation de l'habitat en partie nord tient compte des impératifs de protection des vents au regard de la bise et du mistral, l'habitat s'ouvre au sud sur les jardins et sur les espaces collectifs lieux de convivialité.

- ⇒ L'activité économique existante au sud en bordure de la route départementale (garage automobile), pourra s'étendre à l'arrière, une emprise dans l'aménagement de la zone AUo sera réservée à cet effet.
- ⇒ Les aménagements intégreront l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.







## Principes de desserte - équipements :

- ⇒ Le quartier est desservi à partir de deux accès possibles sur la RD 343, réaménagée depuis le carrefour ouest (plantations d'arbres de haute tige (arbres résistants et peu contraignants à privilégier comme Tilleul, Erable ou Platane ; se référer aux « Recommandations en matière de plantations » en annexe du Rapport de Présentation du PLU), réorganisation du point de collecte déchets, etc),.
- ⇒ L'accès sud-ouest de l'opération est à mutualiser avec la voie d'accès aux équipements publics (cimetière, équipements de loisirs et au point tri sélectif), afin d'éviter de créer un nouvel accès sur la RD262.
- ⇒ Les circulations automobiles internes sont organisées par une voie de desserte unique en bouclage. On recherchera l'application de principes de mutualisation des espaces et des usages : garages éventuels, préaux, compostage, etc. Dans cet esprit, les stationnements sont organisés au regard des formes d'habitat produites : des capacités mutualisées sous forme d'une poche en entrée Sud-est du site et le long de la voie de desserte, et des capacités individuelles à proximité de la voie de desserte interne.
- ⇒ L'espace public au cœur de l'opération prendra la forme d'un espace vert commun.
- ⇒ La trame de « cheminement doux » sera maillée et adaptée à une circulation piétonne, cycle, mais aussi aux personnes à mobilité réduite. Elle reliera ce nouveau quartier d'habitat au cœur du village, en direction des principaux équipements actuels et futurs (école, aire de jeux et de sports ...) mais aussi de Chevillon, quartier en devenir.

## Environnement – Plantations - Gestion des eaux pluviales :

- ⇒ D'une manière générale l'ensemble des aménagements de voies, places ou aires de stationnement sera accompagné de plantations d'arbres pour l'ombrage et la qualité du cadre de vie.
- L'espace de parking végétalisé sera constitué d'un revêtement perméable au niveau des places de stationnement, dont l'enherbement est à privilégier, et de plantations arborées à raison d'un moins 1 arbre par tranche de 4 places, réparties sur l'ensemble de l'espace ;
  - Les espaces verts communs seront constitués à au moins 80% de surface de pleine terre, de plantations diversifiées (herbacées, arbustives et arborées à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 80m<sup>2</sup>), et d'éléments permettant aux habitants de s'asseoir (banc, muret, ...).
- ⇒ Le chemin rural en partie nord de la zone AUo, demande à être planté en lisière d'une haie champêtre (prendre en référence des essences arbustives forestières en se référant au document Recommandations pour plantation situé au sein des annexes du rapport de présentation) dense et continue sur tout le linéaire de l'opération d'habitat (et ce à l'intérieur du périmètre et dans le cadre de l'aménagement d'ensemble), voire au-delà, pour s'assurer une bonne protection des vents dominants.
- ⇒ Les clôtures dans le secteur OAP ne sont pas obligatoires. Le règlement précise qu'elles doivent être réalisées :
- soit avec des grilles ou des grillages sur support métallique,
  - soit avec un muret en pierre, ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur de 0,50 m au plus.
- Cette hauteur pourra être portée à 2 m en limite d'une aire de dépôt ou de stockage de matériel liée à une activité existante.
- En effet la limite de l'espace qui sera affecté à l'extension du garage donnera lieu à un traitement paysager vis-à-vis des nuisances visuelles qui pourraient être occasionnées par l'activité : un écran végétal est à réaliser avec des essences diversifiées, de strates herbacée, arbustive, voire arborée. Il peut être doublé de grilles ou de grillages marquant la limite, mais un mur peut être autorisé également en limite du garage jusqu'à 2 m de haut à réaliser en pierre ou en maçonnerie enduite.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales doit être réalisé pour ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement et d'inondation éventuelle, en aval de la zone. Il convient donc de limiter l'imperméabilisation des sols, de prendre en compte les fils d'eau dans l'aménagement du quartier, et de prévoir des dispositifs d'infiltration et de stockage.

## Programme

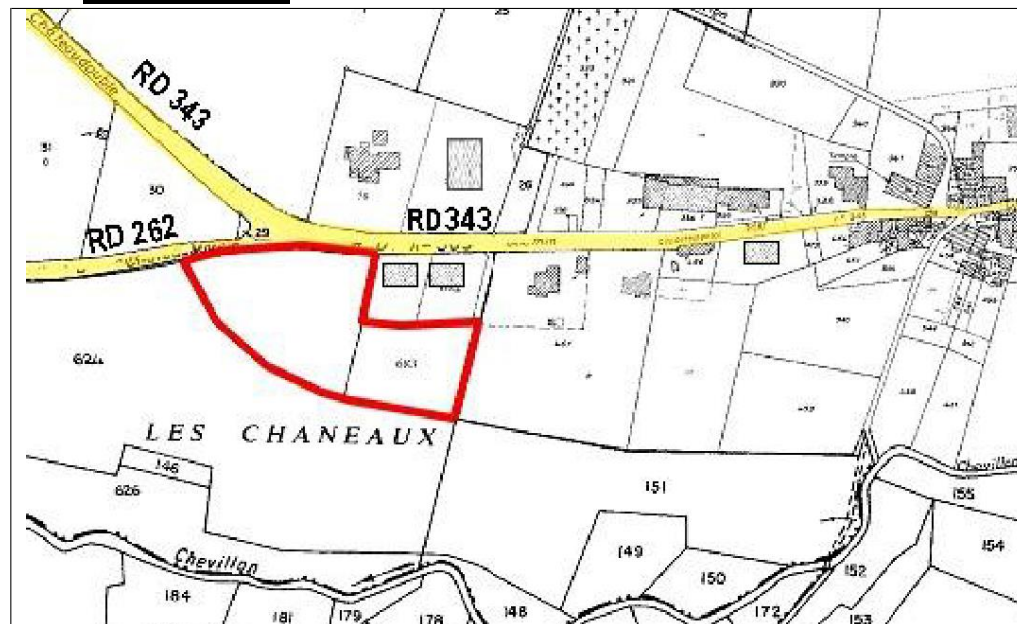
Principe de densification de l'habitat sur ce secteur proche du centre bourg.

Avec une densité brute moyenne de 22 à 27 logements par hectare (intégrant espaces collectifs et voiries avec une surface potentiellement constructible de 0.85 hectares), un minimum de 18 à 22 logements sera construit sur ce secteur, répartis en :

- au moins 6 à 8 logements intermédiaires + 6 à 8 logements collectifs, et un maximum de 6 logements individuels.
- Opération comportant un minimum de 15 % de logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15)
- Des logements spécifiques personnes âgées et personnes à mobilité réduite devront y être implantés.

### 3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER CHEVILLON

#### ➤ Etat des lieux



Quartier Chevillon côté Est

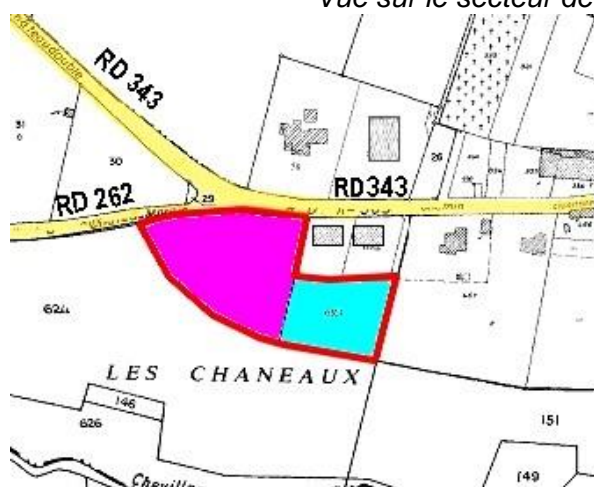
Ce site proche est situé à l'entrée sud-ouest du bourg, en limite de l'urbanisation existante, au sud de la route départementale 343. Les terrains plus ou moins pentus sont inclinés vers le sud, ils sont limités au nord par un linéaire de maisons individuelles implantées le long de la RD 343 et



au sud en partie par un chemin d'exploitation qui dessert les parcelles qui conservent aujourd'hui une affectation agricole.



*Vue sur le secteur de Chevillon et le carrefour ouest, à partir de la RD 262 en venant de Combovin*



## RELEVÉ FONCIER CHEVILLON

 Propriétaire privé 1

 Propriétaire privé 2

décembre 2014

Ce secteur s'étend sur 0,72ha (7200 m<sup>2</sup>) sur de vastes parcelles agricoles exploitées en cultures et en prairie. Deux propriétés privées sont concernées par les orientations d'aménagement dans la zone AU de Chevillon.

Ce futur quartier d'habitat a vocation à s'ouvrir à l'urbanisation ultérieurement, 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.



*Vue à partir du sud des terrains*



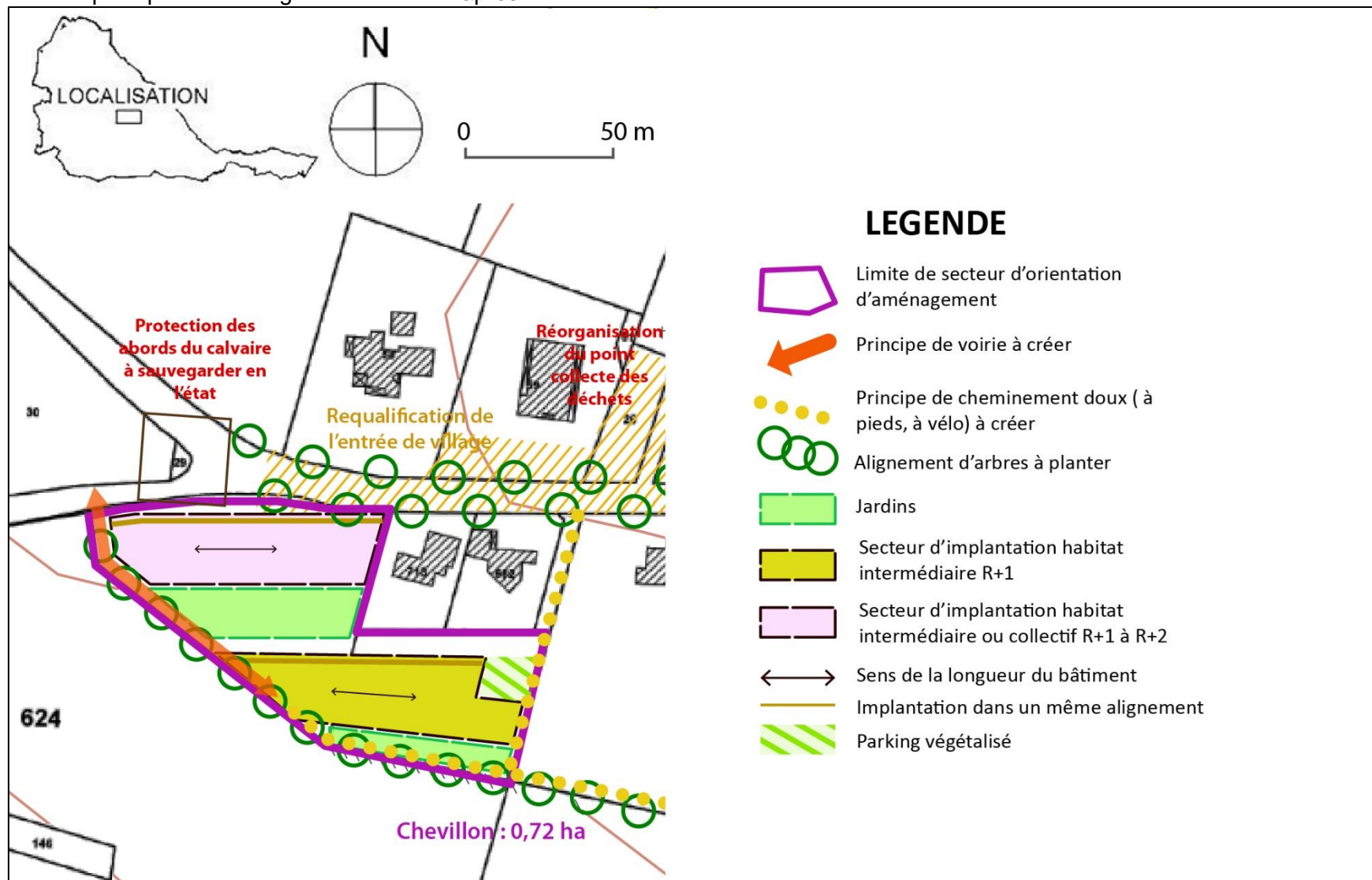
*Vue côté nord à partir de la RD 343*





➤ **Les orientations retenues sur le quartier de Chevillon : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en termes de compatibilité :**

Le secteur de Chevillon est soumis au règlement de la zone AU et ne peut accueillir des constructions qu'après ouverture à l'urbanisation lorsque les conditions d'équipement seront réalisées et dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions en cohérence avec les principes d'aménagement définis ci-après.



## Principes de desserte - Organisation générale et typologie du bâti :

Le projet d'aménagement préfigure une vision globale du développement possible au sud du village affiché dans le PADD et ces orientations constituent la première phase de ce développement.

Le quartier s'inscrit en entrée de village et au sud des habitations existantes implantées le long de la RD343. Les principes d'aménagement prennent en compte les caractéristiques du site, ils obéissant aux contraintes et valorisent les opportunités : relief, exposition, espaces naturels proches, dessertes, etc.

Les nouvelles constructions du quartier de Chevillon seront desservies à partir de la route départementale avec en contrebas de l'entrée ouest du village et de la voie départementale qui mène au centre bourg, l'aménagement une voie transversale ouest-est débouchant en retrait sud-ouest du carrefour actuel, sur la route de Combovin.

Au niveau du carrefour RD 262 / RD 343, la présence du calvaire, petit patrimoine à protéger, est à préserver. Le carrefour ne doit pas faire l'objet d'un traitement à caractère routier (tel que giratoire) ; il est à conserver dans son état actuel.

En parallèle le traitement plus « urbain » de la traversée de la RD 343 entre le carrefour avec la RD 262 et la place du cimetière intégrera l'aménagement de l'accès au quartier d'habitat des Jayettes, le traitement des abords de la RD 343, du cheminement des liaisons douces et traversées piétonnes, les plantations d'alignement à réaliser, en accompagnement du développement de ce nouveau quartier.

La nouvelle voie ouest-est fera office de desserte interne au quartier, elle permettra de desservir les constructions de la zone AU. Elle sera aménagée de manière à réduire au maximum les décaissements et mouvements de terrain dans le cadre de la desserte des constructions, et de préserver une exposition au sud des habitations et de leurs espaces extérieurs.

Cette voie en limite sud de la zone pourra également à plus long terme relier l'ensemble des quartiers sud-ouest du village aux espaces de sports et de loisirs en devenir, au sud de l'école et de l'église.

Au minimum une liaison douce sera aménagée en partie sud (principe d'aménagement) à réaliser en cohérence avec le tracé des réseaux d'assainissement) pour venir irriguer l'ensemble : entrée est et ouest du village, quartiers d'habitats, espace de loisir au pied de l'Eglise, liaisons en lien direct avec le centre village : mairie, école, salle des fêtes...). Une seconde liaison douce nord-sud est prévue en liaison avec le quartier des Jayettes.

Un espace collectif végétalisé et / ou espace de convivialité en limite Est de la zone AU fera le « lien » avec le cheminement doux nord-sud et servira d'accroche avec les phases ultérieures d'urbanisation de ce quartier à très long terme (hors zone AU).

Les stationnements seront de préférence organisés par 'poches' sur l'ensemble du secteur.

L'organisation générale du bâti cherche à tirer parti de l'exposition plein sud et de la topographie des lieux, mais aussi à marquer la lisibilité et à requalifier l'entrée du bourg par la création d'un front bâti en façade sud de la RD 343 (habitat de type intermédiaire et/ou collectif de deux niveaux : R +1 en façade de la RD, pouvant aller jusqu'à trois niveaux en aval de la pente en contrôlant les vis-à-vis, et à mettre en œuvre en front de voie au nord de la zone AU), pour traduire une certaine « compacité » de la forme urbaine.

Les formes d'habitat diversifiées y trouvent leur place en fonction des caractéristiques du site :

- Au nord de la voie centrale : habitat intermédiaire et/ou collectif R+1 à R+2 : effet de front de façade recherché pour marquer l'entrée du village. Ces habitations qui seront mitoyennes et/ou superposées, bénéficieront toutes d'un espace extérieur au sud et d'un accès individualisé pouvant être aménagé en façade de la RD 343, dans le respect des contraintes de sécurité vis-à-vis du carrefour. Le dénivelé ainsi que l'exposition plein sud permettront d'y implanter un habitat avec des exigences en termes de qualité architecturale et environnementale.
- Au Sud de la voirie : habitat intermédiaire R+1, avec jardins exposés au Sud en lien direct avec l'espace agricole. Caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murets de clôtures bas, doublés ou non de haies vives. La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. Les haies accompagnées ou non de clôture seront constituées d'essences variées et champêtre. La haie « libre » est à privilégier à la haie taillée.

L'interface avec l'espace agricole le long de la liaison douce sera soulignée et agrémentée d'une végétation spécifique de milieu humide (du type : saule, aulne, peuplier, alisier, sorbier des Oiseleurs...), sachant qu'un alignement d'arbres agrémenté d'une haie arbustive est tout à fait envisageable.

A proscrire, toutefois, certains fruitiers, afin de lutter contre le feu bactérienne et la sharka tels que : amandier, pommiers ou autres - Se référer aux Recommandations pour plantation en annexe du rapport de présentation.

La création d'une nouvelle liaison au sud qui pourra être circulée et/ou piétonne sera maintenue en herbe et/ou matérialisée par un revêtement filtrant et respirant de type : tout-venant, terre, gravillons, ou un autre type de revêtement (enrobé drainant) adapté à la circulation qui empruntera cette voie.

## **Programme**

Principe de densification de l'habitat en partie nord.

Avec une densité brute moyenne de 14 logements par hectare (intégrant espaces collectifs et voiries avec une surface potentiellement constructible de 0,72 hectares), un minimum de 11 logements sera construit sur ce secteur, répartis en :

- 8 logements intermédiaires et 3 logements collectifs.
- Opération comportant un minimum de 15 % de logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15).

\*\*\*