



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**Châtillon-
Saint-Jean**

- **Modification n°2 -**

2. O.A.P. modifiées

Approbation: 05/07/2016
Modification 1: 11/12/2018
Mise en compatibilité 1: 10/09/2020
Modification 2 : 07/07/2022

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

juin 22
5.20.116

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur certains secteurs de la commune.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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.

Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

A- Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

Ces orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser (AUo : zones à urbaniser « ouvertes » et AUf : zones à urbaniser fermées) et visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Privilégier des formes urbaines en harmonie avec l'urbanisation traditionnelle ;
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Optimiser l'utilisation des terrains.

1. SECTEUR DIT DE « LA NOYERAIE » – Secteurs AUo 1 et AUo3

1.1. Description générale

Ce secteur d'environ 1 ha est situé à l'interface entre le centre ancien du village et les quartiers plus récents au sud. Il est aujourd'hui occupé en grande partie par une noyeraie qui correspond au secteur AUo1, les parcelles plus à l'Est font l'objet du secteur AUo3.



Enjeux :

- Compte-tenu de sa situation stratégique dans le village, ce secteur peut contribuer à constituer un cœur de village attractif avec des espaces publics structurants (place de rencontre, espace vert, stationnements ...), de l'habitat diversifié, ainsi que des commerces et services.
- Ce secteur est également propice à la création d'un réseau de connexions pour les piétons et cycles entre le village ancien au nord et les quartiers récents au sud.

Vocation : Le secteur a une vocation mixte d'habitat, de commerce et de services.

1.2. Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- secteur AUo1 : il sera urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à partir des réseaux existants au droit de la zone.
- secteur AUo3 : il sera urbanisable après réalisation de la desserte interne qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°8.

1.2.1. Orientations - Accès, voiries et déplacements

→ Secteur AUo1 :

- Accès principal : voie à créer à partir de la rue du Gognard à l'Ouest ;
- Accès secondaire : accès existant au Nord depuis la rue des Boulangeries dont l'aménagement est prévu (ER 9) ;

→ Secteur AUo3 : accès par une voie à aménager à partir de l'impasse des Cerneaux au Sud.

→ Des circulations piétonnes et cycles devront permettre de circuler facilement dans la zone avec des liaisons piétonnes avec les opérations existantes au sud, vers l'Est et vers l'impasse des Noyers au Nord sont à prévoir ;

1.2.2. Orientations - Espaces communs

Dans le secteur AUo1, en plus des voiries et cheminements piétons et cycles, devront être prévus :

- des espaces de stationnement, placette ; Un espace de stationnement collectif devra notamment être positionné à l'entrée ouest de la zone, comme indiqué sur le schéma ci-après.
- un espace vert collectif ouvert et paysagé : parc, aire de jeux pour enfants au moins dans la partie protégée comme espace vert...

L'écoulement des eaux pluviales existant à l'Est de la zone sera maintenu (emplacement réservé). Le mur existant à l'Est de cet espace pourra être mis en valeur.

1.2.3. Orientations - Formes urbaines et typologie d'habitat :

Des formes urbaines en harmonie avec une typologie de village seront proposées avec :

- une structuration du bâti au nord ou à l'ouest des ilots réservés à la construction et respectant les sens de faîtage préconisés sur le schéma de principe ;
- des bâtiments de type maisons de rue ou petit collectif s'échelonnant entre R+1 et R+2, seuls des bâtiments annexes pourront être réalisés en R0 ;
- les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples (rectangles) juxtaposés à angle droit ;
- les rez-de-chaussée pourront accueillir des commerces et/ou des services à la population ;

Logements : une servitude au titre de l'article L.123-2 b° est instaurée sur le secteur AUo1 qui devra accueillir au moins 20 logements dont 12 à 15 logements locatifs de petite taille (T2 ou T3 majoritaires), sous la forme d'habitat collectif et/ou intermédiaire ou groupé. Au moins 5 logements seront des logements locatifs sociaux.

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation de la zone AUo1 :



2. SECTEUR AU NORD DU CIMETIERE – Zone AUo2

2.1. Description générale

Ce secteur de 0,52 ha est circonscrit à l'Ouest et au Nord par le chemin de St Izier, à l'Est par un lotissement d'habitat et au sud par le cimetière (et l'emplacement réservé pour son extension).



Enjeux : Optimiser l'utilisation de cet espace en pente douce, relativement proche du centre village ;

Vocation : La zone AUo2 a une vocation principale d'habitat.

2.2. Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : la zone AUo2 pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) existe au droit de la zone.

2.2.1. Orientations : Voiries et accès

L'opération d'aménagement devra comprendre :

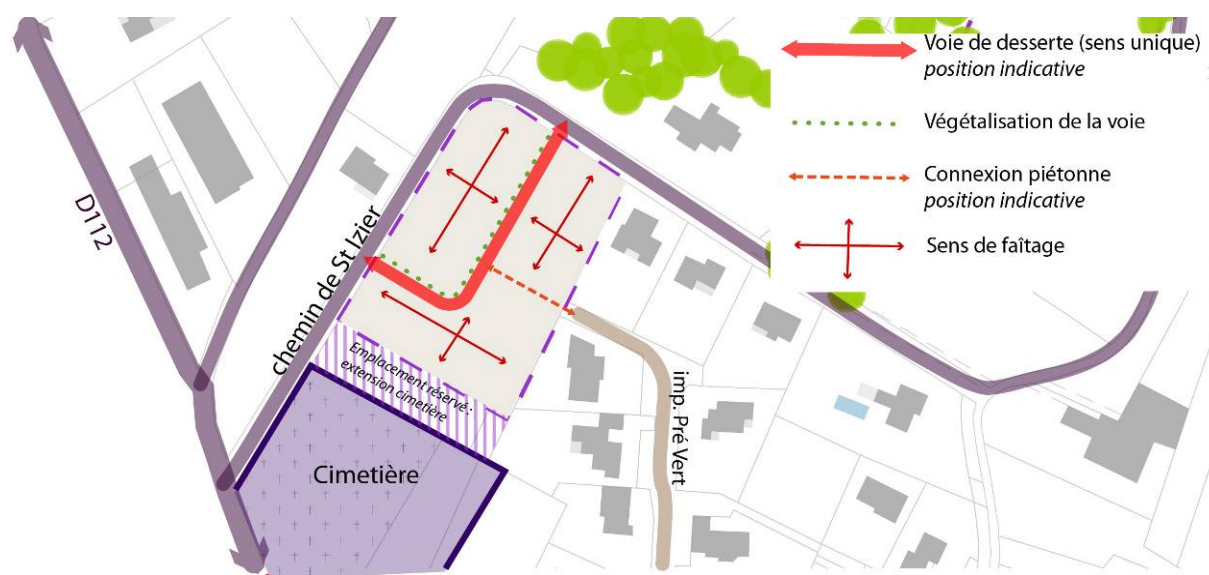
- ✓ Une voie de desserte assurant un bouclage entre les parties Nord et Sud de la montée de St Izier. Cette desserte sera en sens unique du Nord vers le Sud.
- ✓ Un cheminement piéton doit être prévu le long de cette voie et une connexion piétonne assurée avec l'impasse du Pré Vert à l'Est ;

2.2.2. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

- ✓ Des formes urbaines permettant de réaliser au moins 8 logements sur la zone sont attendues : habitat intermédiaire et/ou individuel groupé ou pur de hauteur R+1 au maximum.
- ✓ Le bâti devra être structuré :
 - Les bâtiments doivent être implantés de manière à ménager les jardins côté Sud / Sud-Ouest ou Sud-Sud-Est.
 - Les faîtages principaux des constructions devront respecter les sens de faîtage indiqués sur le schéma illustratif suivant.
- ✓ les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés ;

Logements : une servitude au titre de l'article L.123-2 b° est instaurée sur cette zone qui devra accueillir au moins 8 logements, sous la forme d'habitat individuel pur ou groupé et/ou intermédiaire.

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation de la zone AUo2 :



3. CROIX MANE – Zone AUF

Une zone à urbaniser a été délimitée à l'entrée Sud-Ouest du village. Son urbanisation nécessitera au préalable la réalisation d'une voie depuis le rond-point d'entrée au sud du village.

C'est pourquoi cette zone à urbaniser est « fermée » : elle est inconstructible dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation qui nécessitera une modification du PLU. Les principes d'aménagement et d'urbanisation illustrés dans le schéma suivant seront précisés dans le cadre de cette modification.

3.1. Description générale

Ce secteur de 1,4 ha est situé en continuité de l'urbanisation sud du village, dans la plaine agricole.

Enjeux : Utiliser cet espace pour structurer un front urbain à l'entrée sud du village, et optimiser l'utilisation des terrains. Connecter le quartier au village, notamment par le biais de liaisons piétonnes.

Vocation : Cette zone AUF a une vocation principale d'habitat.



3.2. Orientations d'aménagement :

3.2.1. Orientations : Voiries et accès

L'opération d'aménagement devra comprendre une voie de desserte principale à partir de la voie communale à créer au sud (cette dernière fait l'objet d'un emplacement réservé) ;

Des liaisons piétonnes doivent être aménagées vers l'impasse du Gognard à l'Est et vers l'espace vert du lotissement du Pré Vert au Nord-Est.

3.2.2. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

Sont attendus sur les 1,4 ha constructibles au moins 33 logements :

- Des logements de type intermédiaire en majorité ;
- Des logements individuels groupés et individuels ;
- La hauteur des bâtiments est limitée à R+1.

3.2.3. Orientations : Implantation des constructions

- ✓ Les bâtiments devront être implantés soit parallèlement, soit perpendiculairement aux voies de desserte.
- ✓ Le traitement des limites sud et ouest de la zone devra être particulièrement soigné ;

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :



4. COLLINE ST-IZIER – Zones AUf

Plusieurs zones à urbaniser ont été délimitées sur la colline St-Izier, au-dessus du village. Leur urbanisation nécessitera au préalable le renforcement du réseau d'eau potable et l'extension du réseau d'assainissement, ainsi que l'aménagement, au moins en certains endroits du chemin des Mollens et du chemin de St Izier.

C'est pourquoi ces zones à urbaniser sont « fermées » : elles sont inconstructibles dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation qui nécessitera une modification du PLU. Les principes d'aménagement et d'urbanisation illustrés dans le schéma suivant seront précisés dans le cadre de cette modification.

4.1. Description générale

Secteur Ouest :

Ce secteur d'un peu plus de 1 ha est desservi par le chemin des Molhens. Sa partie Ouest est pentue et marque la limite avec l'espace agricole. Un parc arboré qualifie l'entrée de ce tènement, côté Nord.

Enjeux : Utiliser cet espace bien exposé entre des secteurs déjà urbanisés pour proposer des logements résidentiels de type petit collectif et/ou intermédiaire, avec des exigences renforcées en matière de performances énergétiques.

Secteurs Est :

Deux zones à urbaniser ont été délimitées le long du chemin de St-Izier. Elles sont situées entre des secteurs déjà bâtis.

Vocation : Les zones AUf ont une vocation principale d'habitat.



4.2. Orientations d'aménagement Secteur Ouest

4.2.1. Orientations : Insertion paysagère

- ✓ Le parc arboré existant au nord, ainsi que les arbres existants marquant la limite Nord-Est du terrain doivent être maintenus. Seuls quelques sujets isolés pourront être coupés afin de permettre l'aménagement de la voie de desserte interne, l'accès à la zone étant situé au nord.
- ✓ Les arbres existants dans la pointe sud devront également être maintenus.
- ✓ Une bande verte qui pourra être plantée sera prévue en bordure Ouest du terrain.

Les espaces verts à maintenir sont en outre protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (voir sur le document graphique du PLU) : sur les 1,3 ha de la zone AUF, 0,5 ha sont ainsi protégés et ne pourront être bâtis.

4.2.2. Orientations : Voiries et accès

L'opération d'aménagement devra comprendre une voie de desserte à partir de l'accès existant au nord : son tracé sera conçu de manière à préserver au maximum les arbres formant un parc arboré à l'entrée nord ;

4.2.3. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

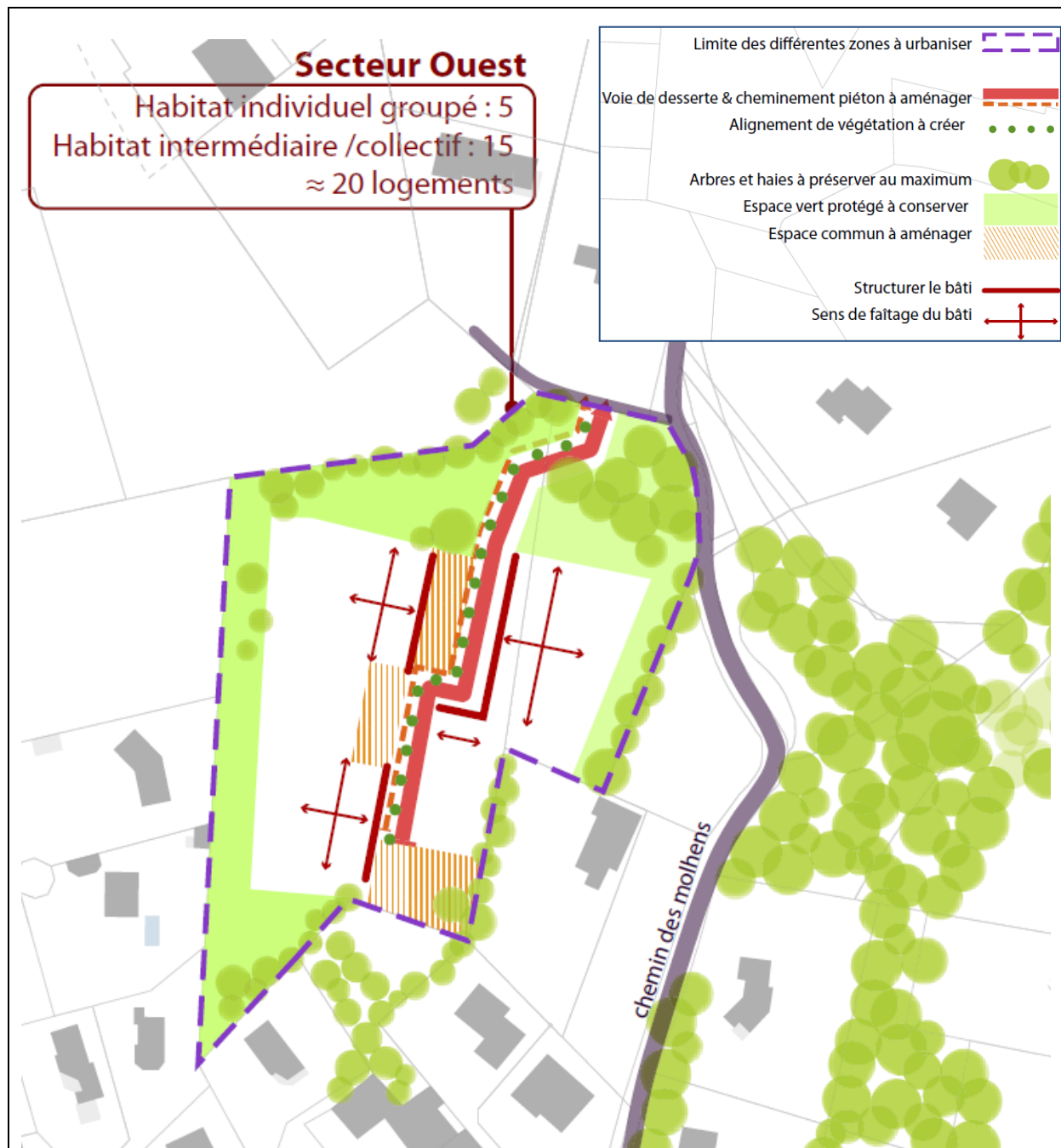
Sont attendus sur les 0,8 ha réellement constructibles :

- ✓ Au moins 15 logements de types petits collectifs ou habitat intermédiaire ;
- ✓ Au moins 5 logements individuels purs ou groupés ;
- ✓ La hauteur des bâtiments est limitée à R+1 ;

4.2.4. Orientations : Implantation des constructions :

- ✓ Les bâtiments devront être adaptés et s'intégrer à la pente. Ils devront être implantés soit parallèlement, soit perpendiculairement à la pente.
- ✓ Des percées visuelles devront être prévues entre les bâtiments vers l'ouest et le sud-ouest ;

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :



4.3. Orientations d'aménagement Secteurs Est :

4.3.1. Orientations : Insertion paysagère

- ✓ Les haies existantes en bordure de voie ou entre terrains doivent être préservées, excepté pour l'aménagement d'un accès.

4.3.2. Orientations : Voiries et accès

- ✓ Secteur AUf Sud-Est : créer au maximum un nouvel accès pour une desserte interne à partir de la montée de St Izier (pas d'accès direct des constructions futures depuis ce chemin), le ou les autres accès seront assurés depuis l'impasse de St Izier ;
- ✓ Zone AUf Centre-Est : desserte par une voie interne débouchant sur l'impasse de St Izier.

4.3.3. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

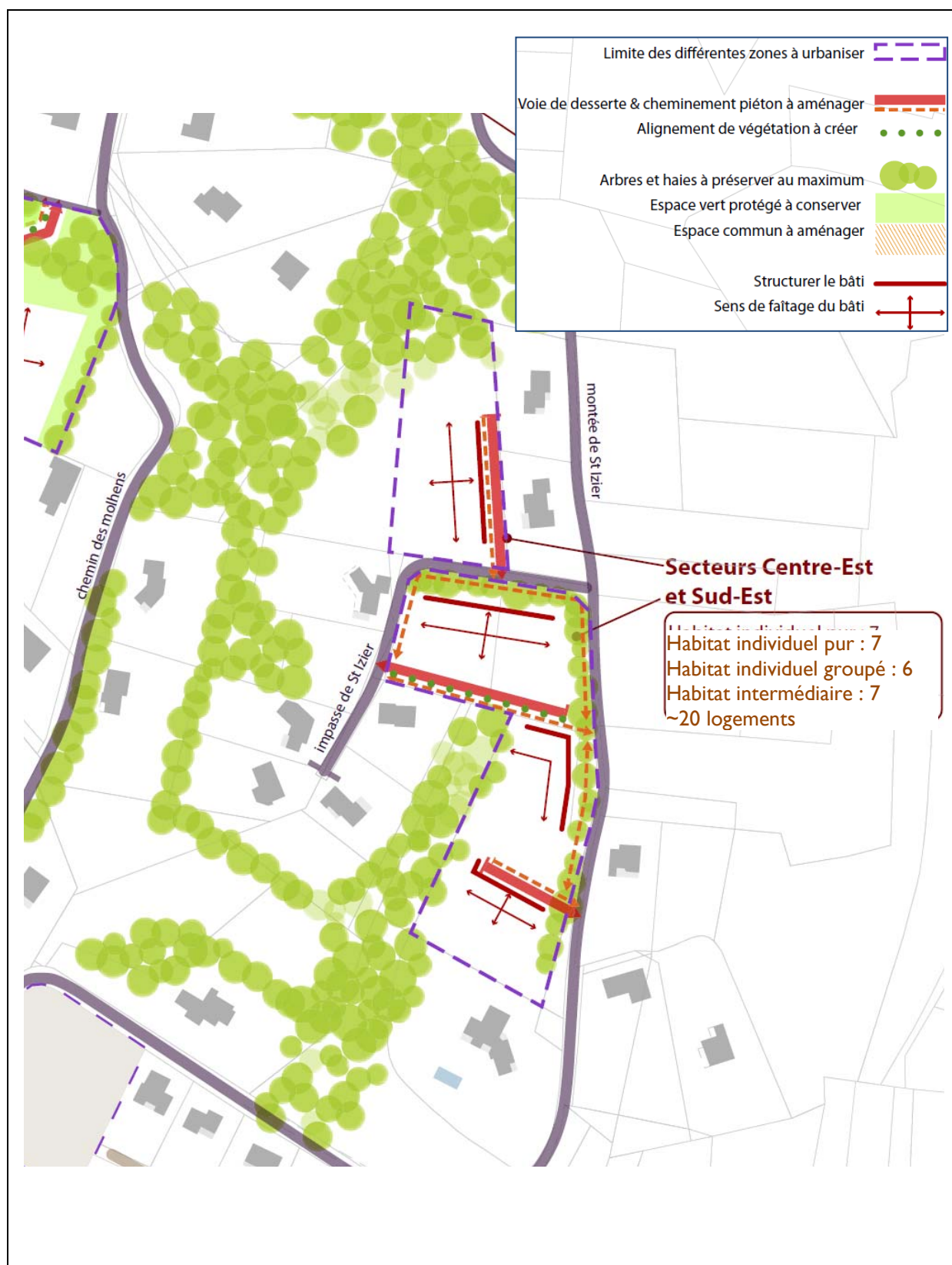
Sont attendus dans les secteurs Sud-Est et Centre-Est qui représentent 1,4 ha au total :

- ✓ Des logements de type individuel pur, individuel groupé et/ou intermédiaire : au moins 20 logements.
- ✓ La hauteur des bâtiments est limitée à R+1.

4.3.4. Orientations : Implantation des constructions

- ✓ Les bâtiments devront être adaptés et s'intégrer à la pente. Ils devront être implantés soit parallèlement, soit perpendiculairement à la pente.
- ✓ Les bâtiments devront être structurés vis-à-vis des voies et limites parcellaires, selon les indications du schéma illustratif.

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :



B- Orientations d'aménagement pour l'espace central

Ces orientations d'aménagement concernent le secteur écoles/mairie/salle des fêtes/église, comprenant le secteur UDc, qui est susceptible de recevoir un programme de logements collectifs.

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :



En ce qui concerne l'implantation éventuelle de logements dans le secteur UDc :

- les bâtiments devront respecter une structuration du bâti selon un même alignement vis-à-vis de l'espace public au nord ;
- des bâtiments seront de type petit collectif s'échelonnant entre R+1 et R+2, seuls des bâtiments annexes pourront être réalisés en R0 ;
- des ouvertures visuelles entre l'espace public au nord et le parc public au sud devront être conservées.

Une conception bioclimatique des bâtiments sera recherchée en favorisant :

- la compacité des bâtiments,
- des surfaces de fenêtres adaptées à l'orientation et à l'étage,
- des logements traversant,
- des protections solaires externes pour les baies exposées au sud-est et sud-ouest,
- l'utilisation des énergies renouvelables,
- la végétalisation et ombrage des abords,
- une gestion et utilisation des eaux pluviales la plus naturelle possible.

Les espaces de stationnement seront conçus de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation,. L'évapotranspiration et l'infiltration des eaux pluviales par l'intermédiaire d'aménagements à ciel ouvert et végétalisés seront favorisées.

ANNEXE

ARTICLES L.121-1 ET L.110 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 modifiée par loi 2014-366 du 24/03/2014)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1°) L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1°bis) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

3°) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993 modifiée par Loi n°2009-967 du 03/08/2009)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire 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, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.