

COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



PIECE N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en
date du 27 janvier 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
approuvée par délibération du conseil municipal en date
du 22 janvier 2020

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

RF
Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

Etude N° A1946

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



RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	4
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
Rappel du contexte communal.....	8
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
Les modifications apportées au PLU	12
1. Rappel de l'objectif de la modification simplifiée	12
2. La modification des OAP des Jayettes et de Chevillon	12
La phase administrative	25
1. La consultation au cas par cas de l'Autorité Environnementale	25
2. La notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées	25
3. Mise à disposition du public	25
Conclusion	26
Annexes	27
Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU	27
Annexe 2 : Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas	29
Annexe n°3 : Délibération du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public.....	33

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

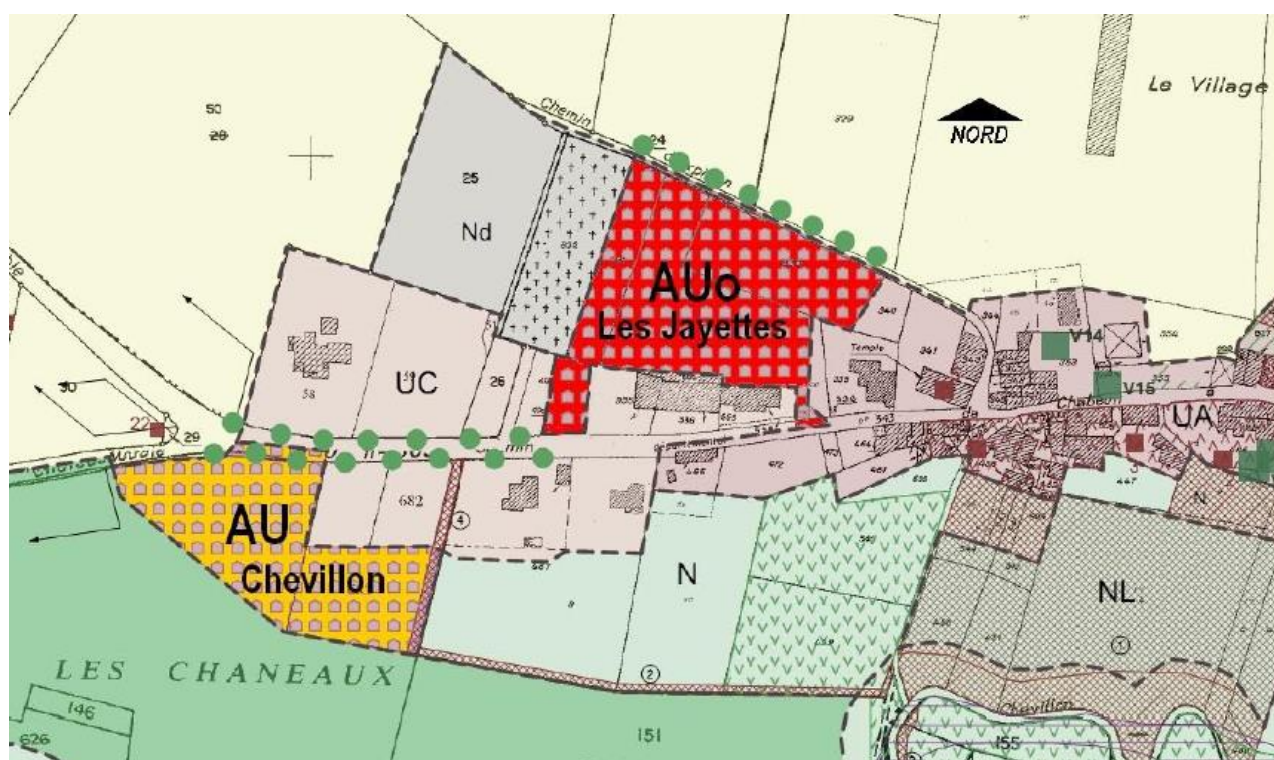
PREAMBULE

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.

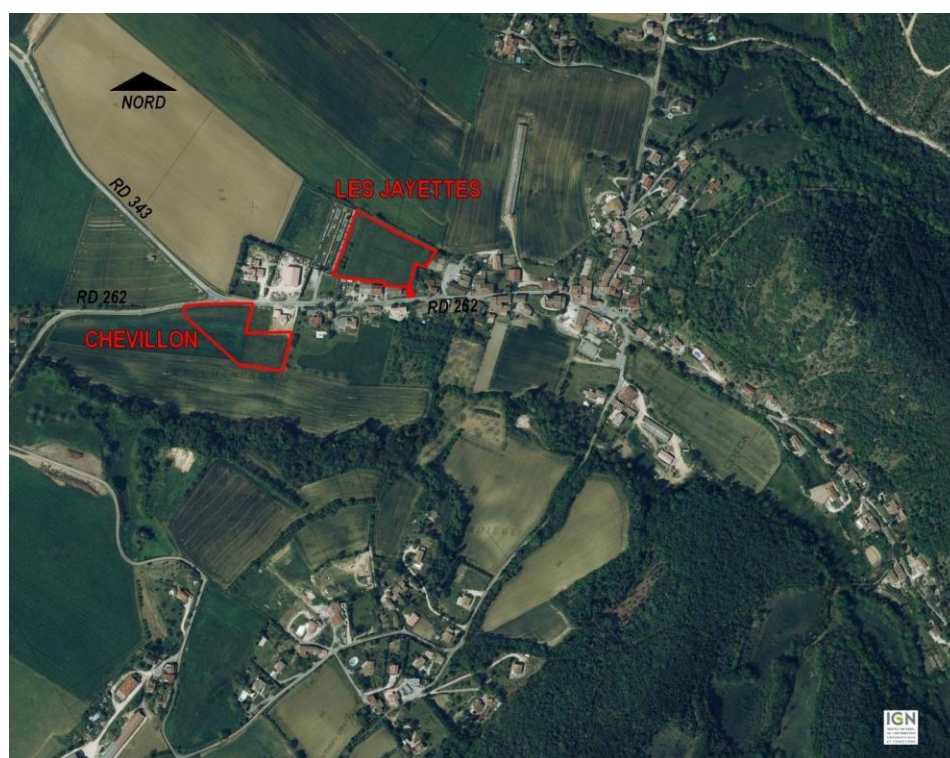
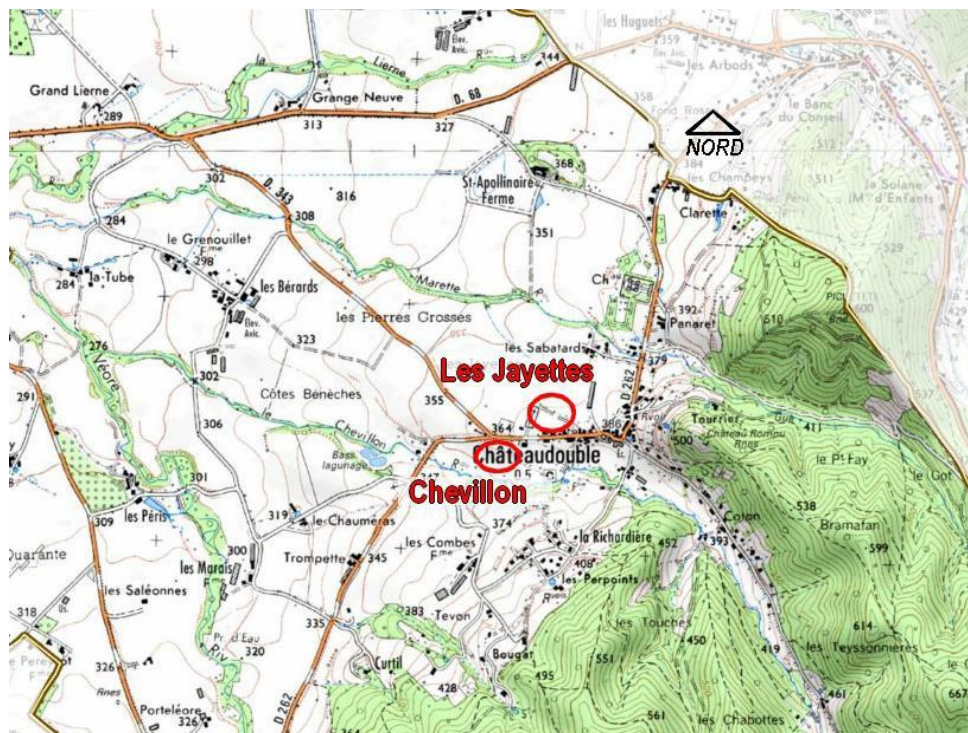
2. Le projet de développement du secteur des Jayettes et Chevillon

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

RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE



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

Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 23/01/2020

A1946-Rapport-de-Presentation

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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

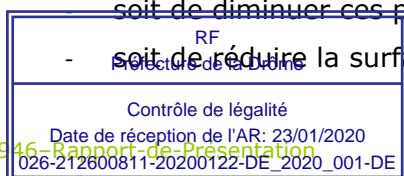
La modification envisagée n'a pas pour conséquence de :

- 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.

Par décision n°2019-ARA-KKU-1796 (*annexe 2 du présent rapport*), la Mission régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas, n'a pas soumis à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

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

La mise à disposition du public a été réalisée du 12 Décembre 2019 au 16 Janvier 2020. Le bilan de cette mise à disposition a été tiré en Conseil municipal le 22 janvier 2020.

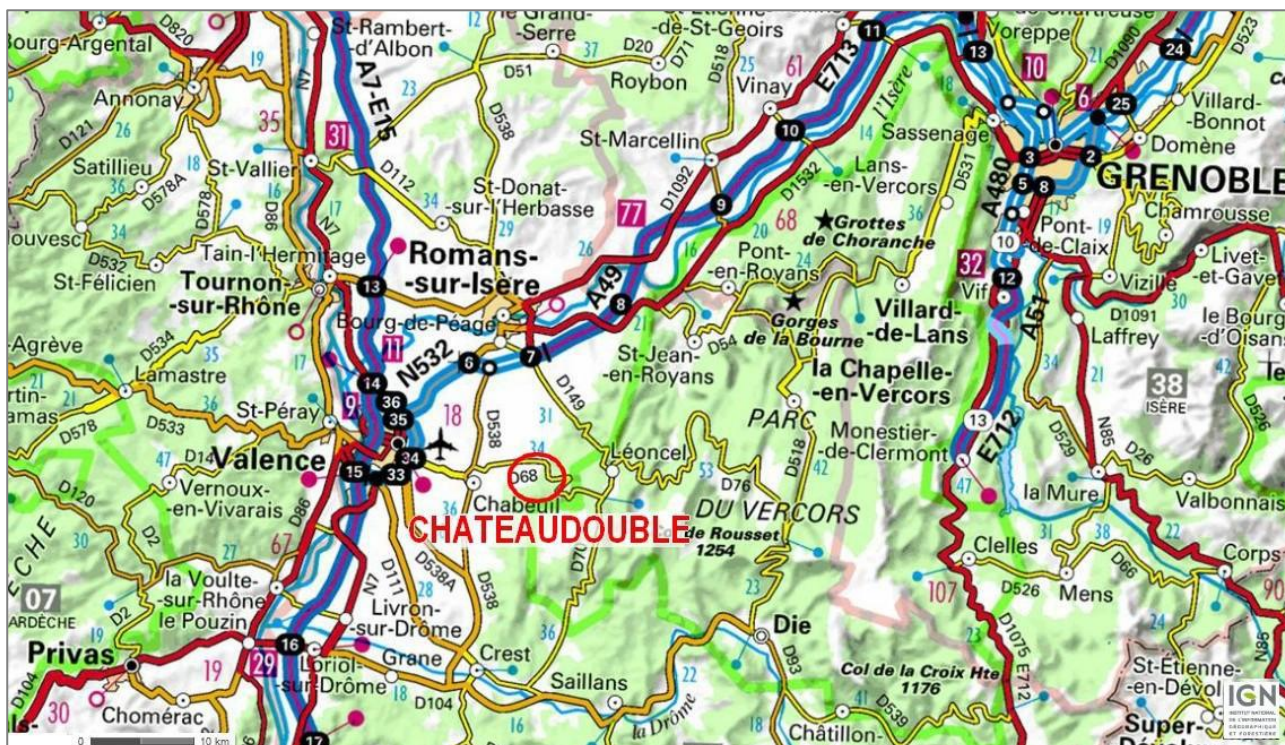
Le projet de modification simplifiée a été approuvé lors de ce même Conseil municipal.

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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.

RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE



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).

RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
A1946-Rapport-de-Presentation
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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.

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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.

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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

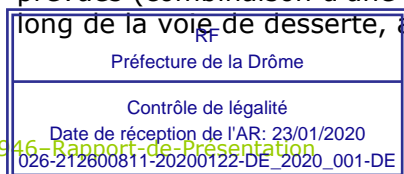
Suite à l'émergence d'un projet par un opérateur immobilier, projet non compatible avec les OAP, les élus de Châteaudouble ont travaillé à préciser les objectifs communaux fondamentaux pour l'urbanisation du secteur des Jayettes. Ces exigences portent sur :

- 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.

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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.

RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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 80m²), 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 :

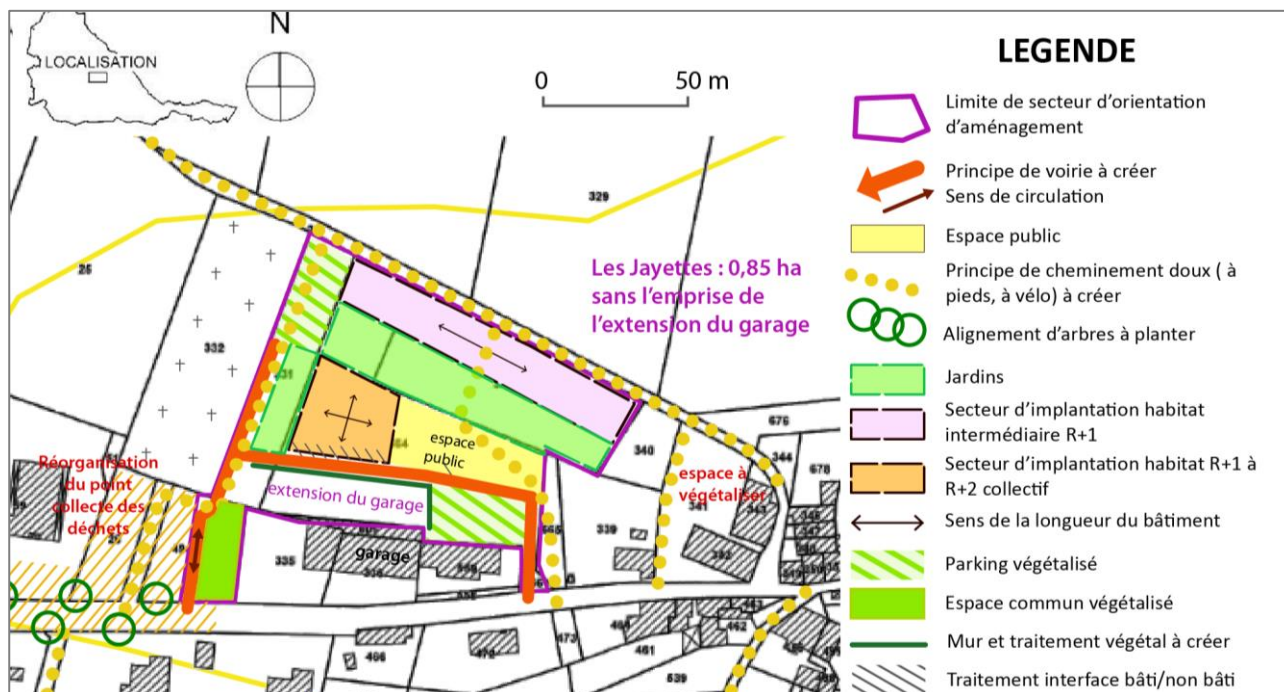
- o ~~40~~ au moins 6 à 8 ~~42~~ logements intermédiaires + 6 à 8 logements collectifs, et un maximum de 6 logements individuels.
- o Opération comportant un minimum de 15 % de logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15)
- o Des logements spécifiques personnes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

RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

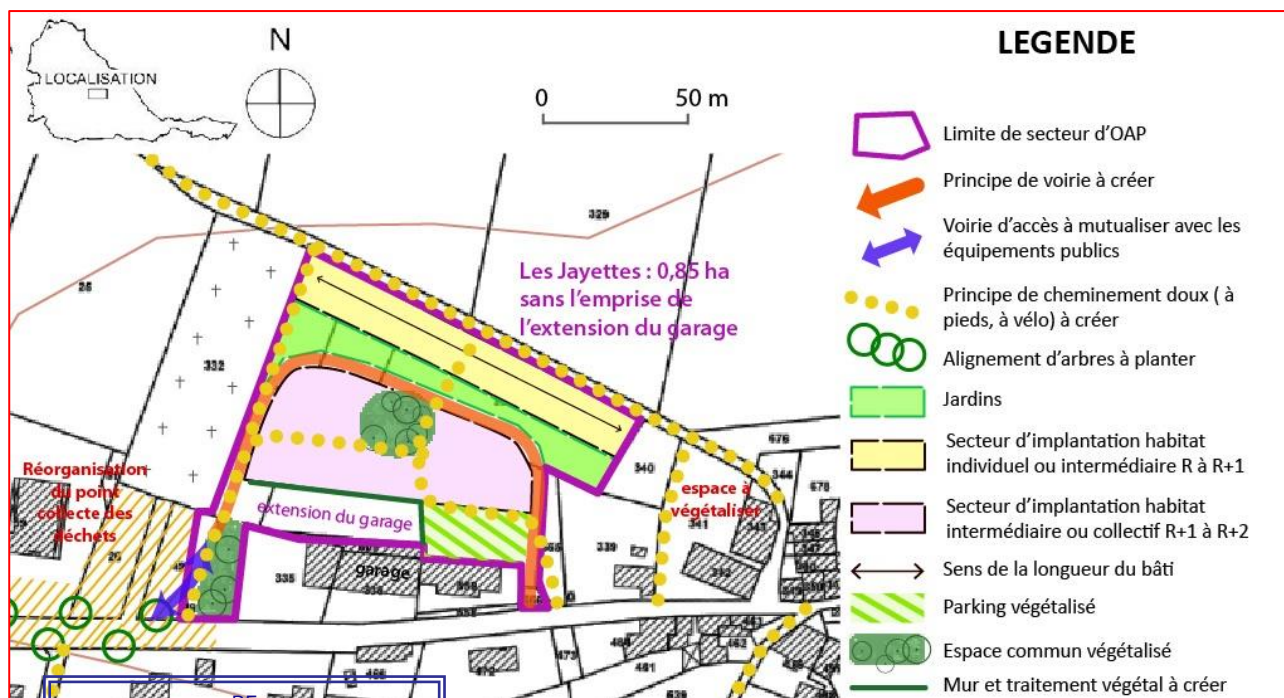
Les Jayettes – modification du schéma des OAP

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 :



Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 23/01/2020

A1946-Rapport-de-Presentation

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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
	TOTAL		24		12		6		8		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		57%	52%	29%	26%	33%	30%	14%	13%	19%	17%
	Rappel cible PADD		40-45%		35-40%		20-25%					
	Appréciation /PADD		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 dell'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.

Il convient de rappeler que la zone à urbaniser de Chevillon reste non opérationnelle (zone AU stricte), et nécessitera une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure d'évolution du PLU, voire de son PADD, la composition de l'aménagement de la zone et la programmation en matière de logements, tout en veillant à un équilibre à l'échelle communale, seront à réinterroger. Ces futures réflexions, alors plus en phase concrète, intégreront les remarques formulées par le Département en matière de desserte et d'accès sur la route départementale.

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.~~

Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 23/01/2020

A1946-Rapport-de-Presentation

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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 :

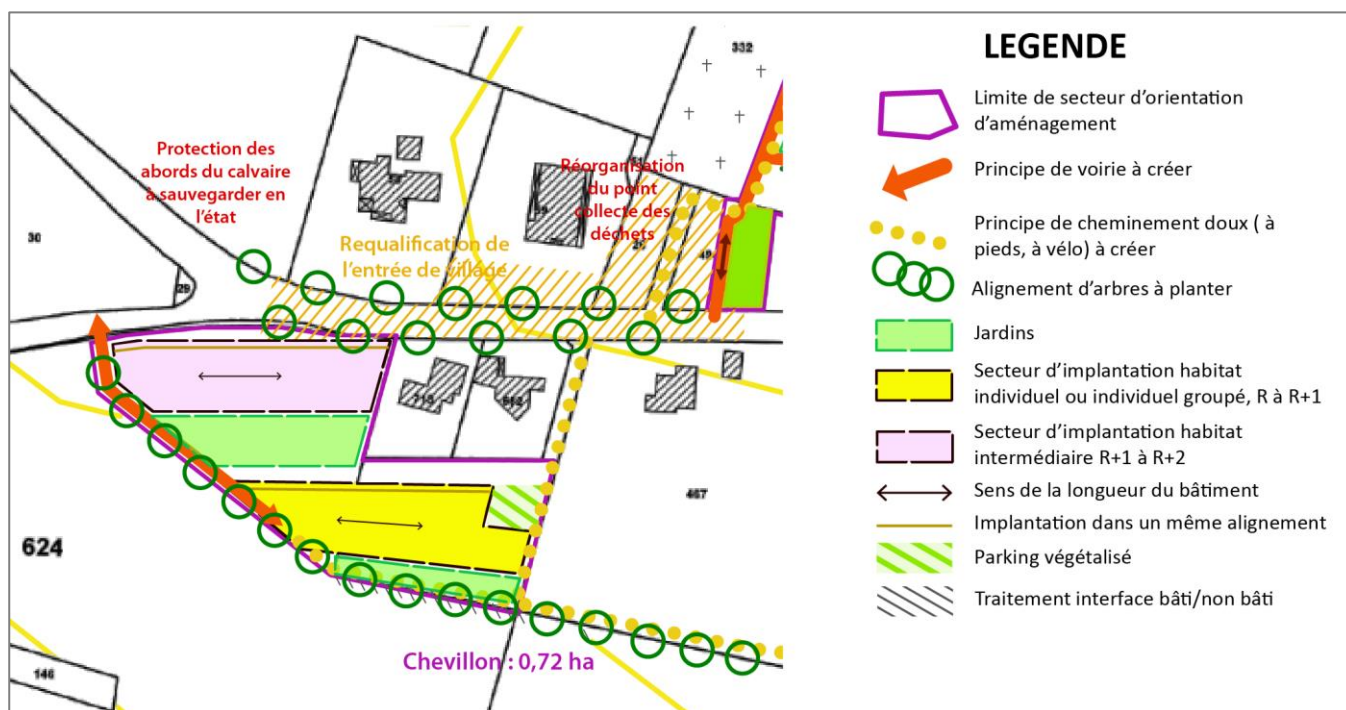
- o **6 8** logements intermédiaires et **3 logements collectifs** ~~4 logements individuels~~.
- o Opération comportant un minimum de 15 % de logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15).

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

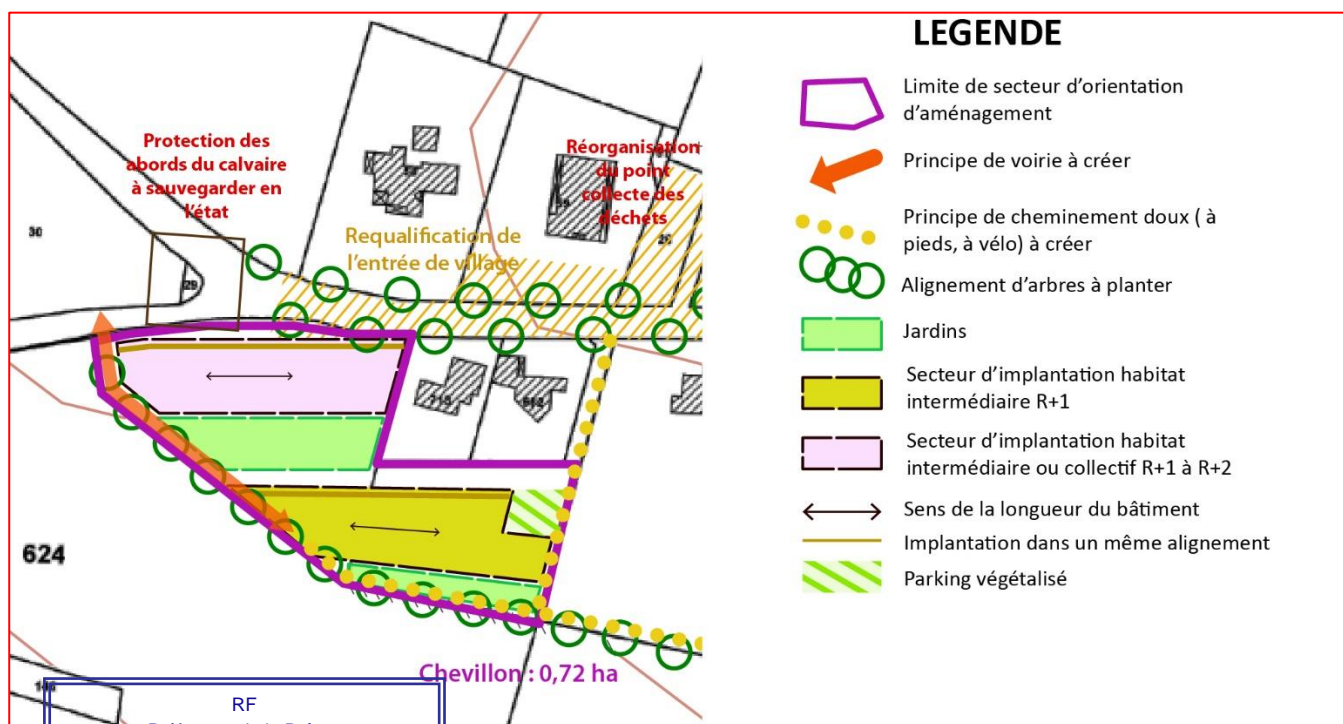
Chevillon – modification du schéma des OAP

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 :



RF
Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

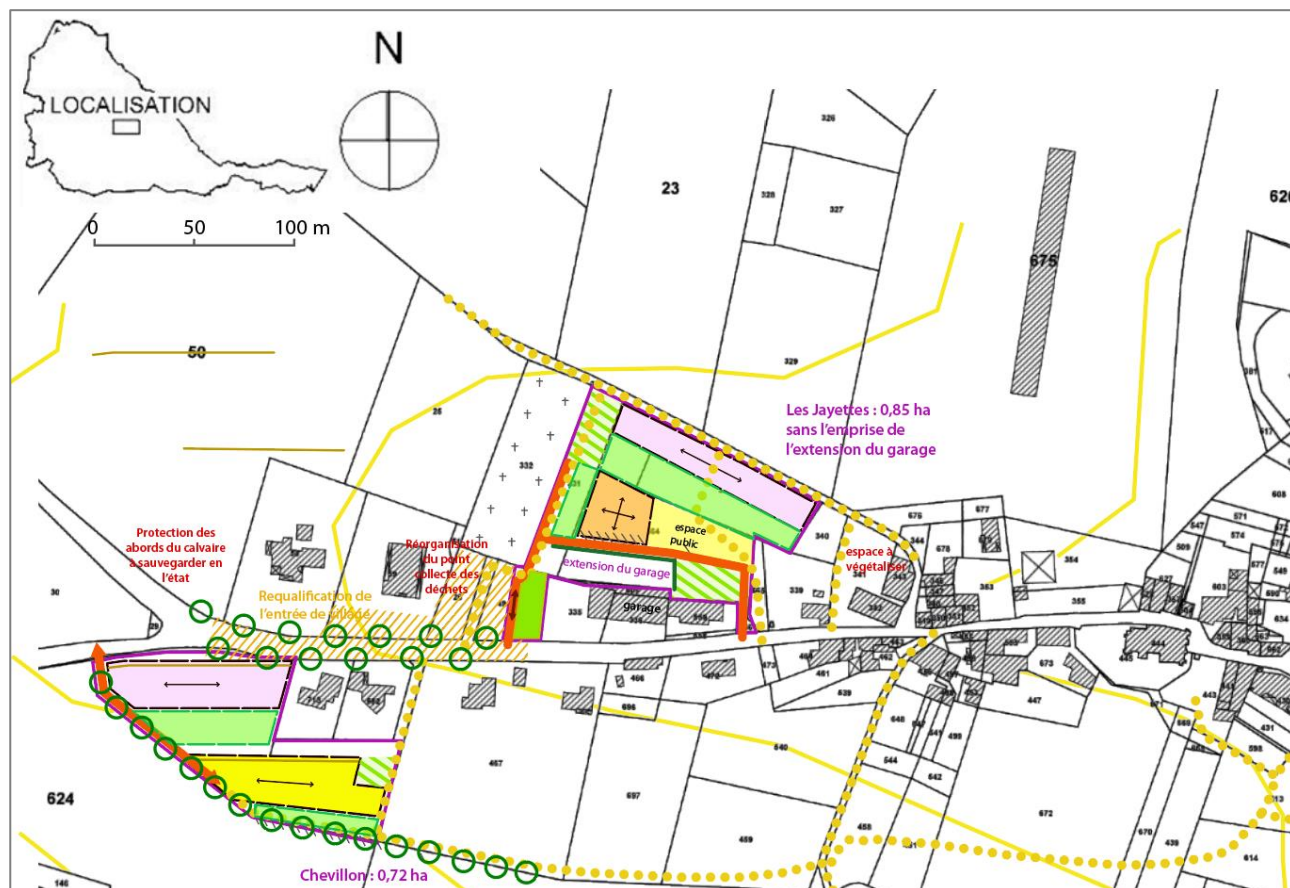
Date de réception de l'AR: 23/01/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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 :

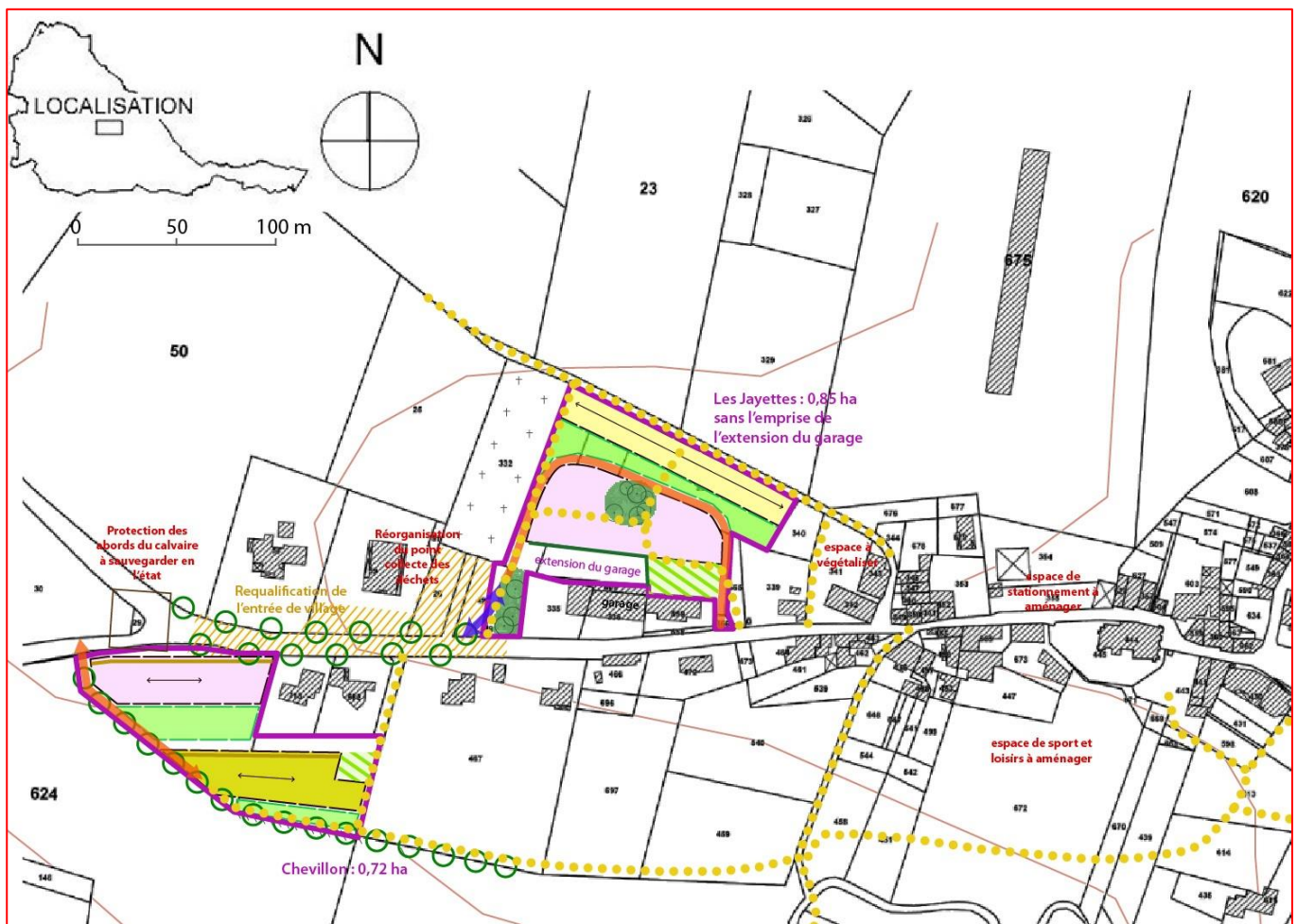


LEGENDE

- Limite de secteur d'orientation d'aménagement
- Principe de voirie à créer
- Sens de circulation
- Espace public
- Principe de cheminement doux (à pieds, à vélo) à créer
- Alignement d'arbres à planter
- Jardins
- Secteur d'implantation habitat individuel ou individuel groupé, R à R+1

- Secteur d'implantation habitat individuel ou individuel groupé
- Secteur d'implantation habitat intermédiaire
- Secteur d'implantation habitat R+1 à R+2 collectif
- Sens de la longueur du bâtiment
- Implantation dans un même alignement
- Parking végétalisé
- Espace commun végétalisé
- Mur et traitement végétal à créer
- Traitement interface bâti/non bâti

RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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 | | |

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. La décision de cette dernière, ne soumettant pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLU à évaluation environnementale, est jointe en annexe 2 du présent rapport.

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 :

- Valence Romans Agglo : avis favorable assorti de remarques.
- SCOT du Grand Rovaltain : avis favorable et formulation d'une suggestion portant sur la formulation de la programmation de logements de l'OAP Chevillon.

> cette suggestion sera considérée lors de l'éventuelle procédure d'évolution du PLU qui ouvrira à l'urbanisation la zone AU de Chevillon.

- Département de la Drôme : avis favorable sous réserve de prise en compte des observations, portant notamment sur l'organisation de la desserte, des accès du secteur d'OAP « Chevillon » (zone AU bloquée non urbanisable).

> ces observations seront prises en compte lors de l'éventuelle procédure d'évolution du PLU qui ouvrira à l'urbanisation la zone AU de Chevillon.

- Préfecture de la Drôme – DDT : avis favorable.

3. Mise à disposition du public

La délibération du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public est jointe en annexe 3 du présent rapport.

La mise à disposition du public s'est déroulée du 12 Décembre 2019 au 16 Janvier 2020 inclus.

Quatre contributions écrites ont été formulées dans ce cadre.

- Trois portent sur l'évolution de l'équilibre des typologies de logements entre les secteurs d'OAP Les Jayettes et Chevillon.

RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

>> Elles ont conduit à souligner dans le rapport de présentation que la zone AU de Chevillon est non opérationnelle, et nécessitera une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, lorsqu'un projet plus concret sera connu. Dans le cadre de cette procédure d'évolution du PLU, la composition de l'aménagement de la zone et la programmation en matière de logements seront à réinterroger, en prenant en considération les requêtes formulées.

- Une requête porte sur l'opposition au projet de construction de logements aux Jayettes qui pénaliserait à l'avenir l'exploitation agricole des terrains voisines au Nord.

>> La zone à urbaniser des Jayettes est opérationnelle et urbanisable depuis le PLU de 2016. Elle constitue le secteur de développement du bourg à court-moyen terme, prévu dans le PADD. Son urbanisation ne peut donc pas être remise en question dans le cadre de la modification simplifiée. L'objet principal de la modification simplifiée est au contraire de favoriser la concrétisation de ce projet pour permettre le développement du bourg et une production d'habitat diversifiée, en complément des terrains en dents creuses.

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.

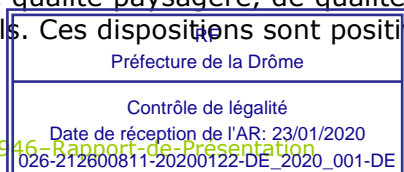
Le respect de l'équilibre fixé par le PADD en matière de diversification des typologies de logements a nécessité de reconsidérer également la programmation prévue sur le site d'OAP de Chevillon, pour aboutir à une production globale de logements qui reste équilibrée. Il convient de rappeler que la zone à urbaniser de Chevillon reste non opérationnelle (zone AU fermée), et nécessitera une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure d'évolution du PLU, voire de son PADD, la composition de l'aménagement de la zone et la programmation en matière de logements seront à réinterroger.

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.



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 ;

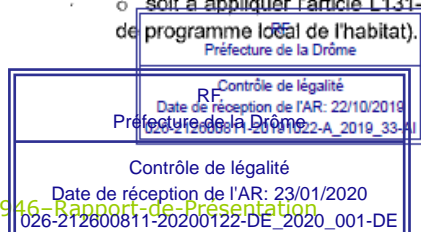
Considérant les échanges préalables avec les services de l'Etat (DDT), Valence Romans Agglomération et le Syndicat Mixte du SCOT du Grand Rovaltain ;

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

RF
Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

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



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas relative à
la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Châteaudouble (26)**

Décision n°2019-ARA-KKU-1796

Décision du 23 décembre 2019

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

page 1 sur 4

Décision du 23 décembre 2019
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie, et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 17 avril 2018, 30 avril 2019 et 11 juillet 2019 ;

Vu la décision du 23 juillet 2019 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 15 de l'arrêté du 12 mai 2016 sus-cité ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2019-ARA-KKU-1796, présentée le 28 octobre 2019 par la commune de Châteaudouble (Drôme), relative à la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 5 décembre 2019 ;

Considérant que la commune de Châteaudouble (Drôme) compte 581 habitants en 2016 sur un territoire de 1737 hectares (ha), qu'elle est située aux portes du parc naturel régional du Vercors, à environ 20 km à l'est de Valence, et qu'elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 a pour objet la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur des Jayettes, par l'introduction de lots permettant la réalisation d'un maximum de 6 logements individuels, sans modification du nombre total de logements (18-22 logements), avec pour conséquences :

- dans l'OAP des Jayettes : une diminution du nombre de logements intermédiaires et collectifs, la réorganisation de la voirie et du stationnement, et le renforcement du traitement paysager de l'OAP ;
- dans l'OAP de Chevillon : la suppression des lots permettant la réalisation de logements individuels, l'augmentation du nombre de logements intermédiaires et l'introduction de lots permettant la réalisation de logements collectifs ;

Considérant que le nombre total de logements prévus dans ces OAP, ainsi que leur densité moyenne, sont conservés, conformément aux objectifs affichés par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;

Considérant que le projet de modification ne prévoit aucune extension de zones urbaines impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Châteaudouble (Drôme) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Châteaudouble (Drôme), objet de la demande n°2019-ARA-KKU-1796, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée du PLU de la commune est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes, le président,



Jean-Pierre NICOL

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte approuvant le document de planification.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - siège de Clermont-Ferrand
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

- Recours contentieux

Monsieur le Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand
6 cours Sablon
CS 90129
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 23/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

Annexe n°3 : Délibération du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public

République française

Département de la Drôme

COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE

Séance du 27 novembre 2019

Membres en exercice :

15

Date de la convocation: 22/11/2019

Présents :

13

L'an deux mille dix-neuf et le vingt-sept novembre 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, William ROUX, Philippe DOUVRE, Alexandre BERGER, Stéphanie MOULIN, Daniel MANSON, Julie BOSSON, Sandrine STALDER-MEYER, Rainier MOUTOT, Rachel BRESSON

Pour:

13

Représentés:

Contre:

0

Excusés: Thierry REBELO, Claude PHILIT

Abstentions:

0

Absents:

Secrétaire de séance: Mireille VIGNARD

DE_2019_051

Objet: Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, modalités de mise à disposition du dossier au public

Monsieur François BELLIER, Maire,

Expose

La commune de Châteaudouble dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2016 ;

Conformément au code de l'urbanisme et plus précisément aux articles L153-45 et suivants, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée en dehors des cas où une procédure de révision s'impose en vertu de l'article L153-31 et dans les autres cas prévus que ceux mentionnées à l'article L153-41 ;

Par arrêté n° 33-2019 en date du 22 octobre 2019, la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Châteaudouble a été prescrite ;

Les modalités de la mise à disposition du dossier, précisées par le Conseil Municipal, seront portées à la connaissance du public par affichage d'un avis en Mairie de Châteaudouble et dans un journal local au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant cinq semaines, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont enregistrées et conservées ;

Au terme de cette phase de concertation du public, un bilan sera établi et soumis au Conseil Municipal pour approbation du projet

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-448

Vu l'arrêté n° 33-2019 en date du 22 octobre 2019 prescrivant la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteaudouble ;

<p>Contrôle de légalité</p> <p>Date de réception de l'AR: 28/11/2019</p> <p>026-212600811-20200122-DE_2019_051-DE</p>
<p>Contrôle de légalité</p> <p>Date de réception de l'AR: 23/01/2020</p> <p>026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE</p>

Vu le projet de modification simplifiée du PLU portant sur la modification des OAP et du règlement de la zone AUo.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué :

DECIDE de mettre le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Châteaudouble et l'exposé des motifs ainsi que, le cas échéant les avis des Personnes Publiques Associées consultées, à disposition du public en Mairie de Châteaudouble aux heures d'ouvertures habituelles, les lundis et jeudis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, pour une durée de cinq semaines, du 12 décembre 2019 au 16 janvier 2020 inclus.

La mairie sera fermée les 26 / 30 décembre 2019 et le 2 janvier 2020 ;

DECIDE de porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition, au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Cet avis sera affiché en Mairie de Châteaudouble, pendant la durée de mise à disposition ;

DECIDE d'ouvrir un registre en Mairie de Châteaudouble permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Châteaudouble. Il sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture, pendant la durée de mise à disposition.

A l'expiration du délai de mise à disposition du public, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera et approuvera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public.

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Châteaudouble durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité précitées.

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

Voies et délais de recours : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble (2, place du 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.

RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2019_051-DE
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE