

Modification n°2 du PLU de CHATILLON-SUR-CHALARONNE

**Compléments à la demande d'examen au cas par cas transmise le 7 juin 2021
suite aux requêtes de la DREAL en date du 11 juin 2021**

De : Autorite-environnementale - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE emis par MILLET Laurent - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE <ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr>

Envoyé : vendredi 11 juin 2021 17:40

À : Arzac Benjamin <mairie@chatillon-sur-chalaronne.org>

Cc : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr; RAMONDENC Mathilde - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE <mathilde.ramondenc@developpement-durable.gouv.fr>; MILLET Laurent - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE <Laurent.Millet@developpement-durable.gouv.fr>; BLC Contact <blc.contact@blc-ge.com>

Objet : demande de compléments – cas par cas – urbanisme – modification n°2 du PLU - Châtillon-sur-Chalaronne (01)

Bonjour,

Vous avez adressé une demande d'examen au cas par cas en application du code de l'urbanisme pour l'évolution du PLU mentionnée en objet.

Ce dossier appelle des précisions.

1°) Zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP)

Le formulaire de demande d'examen au cas par cas mentionne un ZAEP concomitamment à la modification du PLU (§3-7 et additif au rapport de présentation, ci-après « notice », p.98-100).

Question 1 : Avez-vous adressé une demande d'examen au cas par cas en application du code de l'environnement ?

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

Celle-ci devrait être adressée à la DREAL début septembre 2021.

2°) reclassement de la zone AUXa en 2AUL

2-1 espaces naturels

La notice précise que la zone AUXa avait une superficie de 6,6 ha dont « seulement 4 ha étaient constructibles » (p.19), en effet l'OAP dédiée (p. 20) prévoyait la préservation d'un linéaire d'arbres et la conservation et création d'espaces paysagers. L'évolution projetée du PLU prévoit de supprimer cette OAP et les prescriptions de préservation qu'elle contient (p.29).

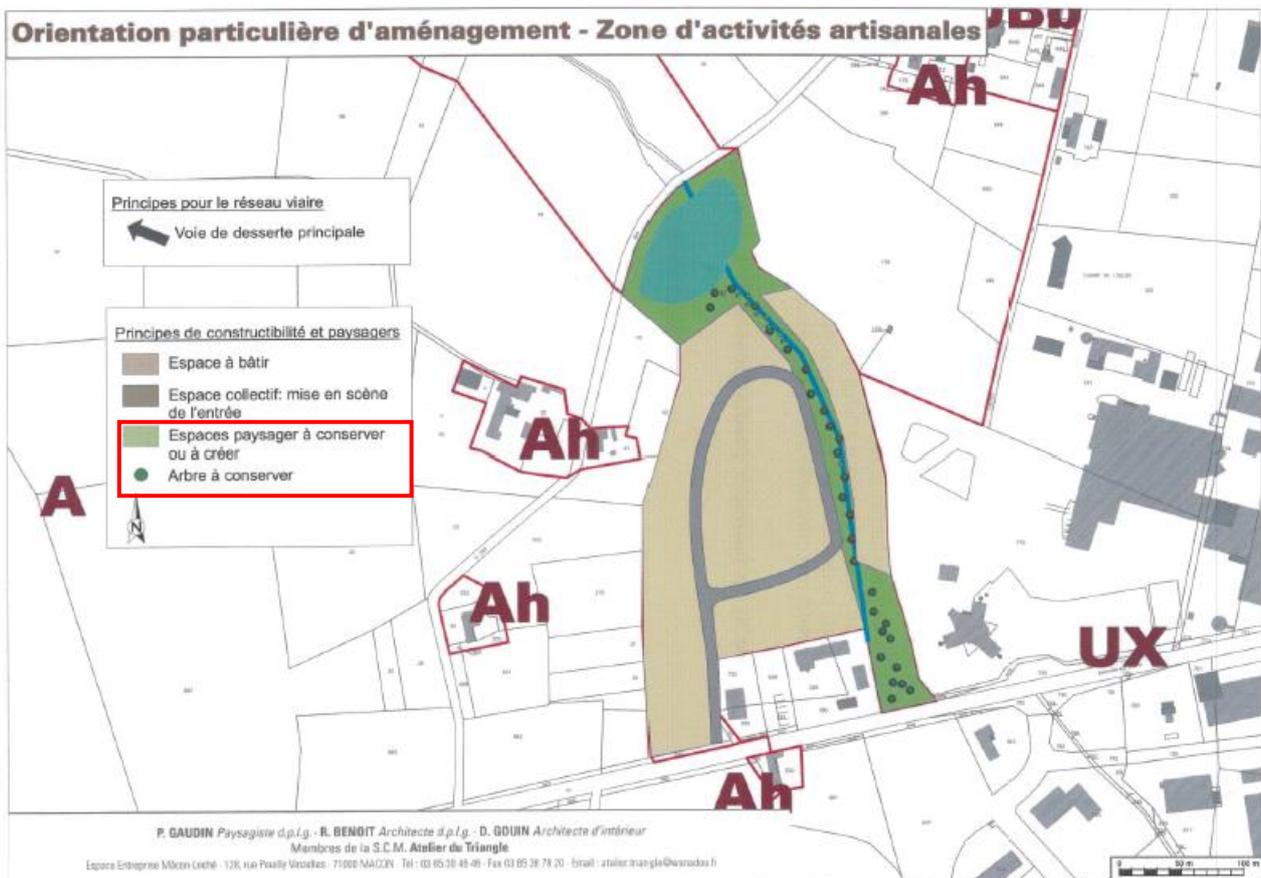
Question 2 : La modification du PLU prévoit-elle des dispositions pour :

- limiter la surface constructible de la zone 2AUL à 4 ha ?
- préserver les espaces naturels susmentionnés comme précédemment ?

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

En l'état, la modification ne prévoit pas de telles dispositions, mais les élus sont favorables, en juillet 2021, à l'élaboration, dans le cadre du dossier d'approbation, d'une OAP (indicative) sur la zone 2AUL, reprenant certains éléments de l'OAP en vigueur.

Ces éléments sont encadrés en rouge ci-dessous. L'OAP sera adaptée dans le cadre de l'approbation de la modification du PLU, après enquête publique.



Dans ce secteur d'une superficie d'environ 6,6 ha, localisé à l'Ouest de la zone d'activité existant sur la RD17, la volonté de la commune est de permettre le développement d'une offre de parcelle pour des activités artisanales à l'échelle de la commune. En conformité avec le SCoT, seuls 3 hectares pourront être commercialisés à terme à l'intérieur de cette zone, dont le reste devra rester naturel ou servir aux aménagement de desserte et de rétention.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- La gestion des eaux de ruissellement
- Le paysage et la biodiversité

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble. Dans le cadre de ce projet l'aménagement pourra ensuite se faire par tranche.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Sécuriser l'accès

Obligation: Les voiries ouvertes à la circulation automobile n'auront qu'un seul accès sur la RD17. Cet accès devra recevoir un aménagement adéquat permettant de sécuriser l'accès et la sortie de la zone d'activité artisanale.

A l'intérieur de la zone, la voirie de desserte sera prévue de sorte de créer un bouclage afin de permettre une bonne desserte par les poids lourds.

Objectif 2 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation: Les opérations devront prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Les stationnements visiteurs seront conçus de façon à être diffusés dans l'espace (le long des voies principales par exemple) plutôt que concentrés en deux ou trois points de type parking.

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation: L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le ruisseau en bas du terrain.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation: L'aménagement prévoira la préservation des espaces végétalisés autour du passage d'eau dans le tènement comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Les espaces libres pourront être plantés :

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation: Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire.

2-2 risques technologiques

Le secteur passe d'une vocation artisanale (AUXa) à une vocation d'équipement pour une activité « scolaire » (ou encore « touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs », 2AUL) et permet ainsi l'installation d'établissements sensibles (scolaire).

Comparativement à la zone 2AUL, la zone AUL désigne une zone d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité « touristique, sportive, culturelle, de loisirs ou hôtelière » (règlement écrit p.76).

Question 3 : Merci de confirmer que la zone 2AUL ne permet pas d'activité « hôtelière » (à la différence de la zone 2AUL).

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

La zone 2AUL (fermée à l'urbanisation) a été créée comme indiqué dans la notice, sur la base des zones UL et AUL du PLU en vigueur ; elle est destinée à accueillir les mêmes constructions qu'en zone UL : activités touristiques, sportives, culturelles, de loisirs et scolaires, et équipements publics (*voir chapeau de la zone*).

Les articles 1 et 2 de la zone 2AUL ne sont pas précisés, la zone étant fermée à l'urbanisation ; ils le seront à l'occasion d'une modification du PLU, qui déterminera si l'activité hôtelière peut être autorisée, ou non.

A ce stade, la municipalité ne souhaite pas contraindre l'urbanisation (future) de cette zone, en interdisant l'activité touristique, qui peut être très diversifiée.

La zone 2AUL est située à proximité des zones de risques technologiques Z1 et Z2 du périmètre d'isolement de la SAS MYLAN (ex Ets SOLVAY PHARMACEUTICALS site Maillard, p.24). Le dernier rapport d'inspection ICPE du 11/02/2019 relève des rejets en NOx proches de la valeur limite d'émission et pour le bruit une non-conformité sur le dépassement de la valeur autorisée la nuit (<http://documents.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/commun/L/6/8ac510ca68ff8dad0168ffa90ed30006.pdf>).

Si la zone 2AUL ne permet pas d'activité « hôtelière », le dépassement de bruit la nuit dans le secteur ne pose pas question. En revanche, dans la mesure où la zone 2AUL permet l'activité « scolaire », mais aussi « touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs » la perspective d'installer des ERP, dont certains sensibles (scolaire) à proximité d'émission d'une source de pollution de l'air pose question.

Question 4 : A l'exception de la carte des SUP (p.24) et, le cas échéant, de l'usage de l'art.R.111-2 du code de l'urbanisme (pour refuser des autorisations d'urbanisme ou prévoir des prescriptions pour des considérations de sécurité) quelles sont les dispositions du PLU modifié qui prennent en compte les zones de risques technologiques Z1 et Z2 du périmètre d'isolement de la SAS MYLAN (ex Ets SOLVAY PHARMACEUTICALS site Maillard) limitrophes de la zone 2AUL ?

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

La municipalité souhaiterait avoir des conseils de la DREAL sur ce point, puisque, comme indiqué dans la notice (p23), les zones Z1 et Z2 sont définies par la circulaire DPPR/SEI/AG.SD du 24/06/92 qui a été abrogée. De plus, ces zones ne sont que limitrophes de la zone 2AUL.

3°) reclassement des zones Ah et Nh en A et N

Question 5 : S'agissant de la trame représentant le périmètre des deux sites Natura 2000 « La Dombes » (site d'intérêt communautaire FR8201635 au titre de la directive Habitat et zone de protection spéciale FR8212016 au titre de la directive Oiseaux) que signifie annexes « fonctionnelles » dans la sous-trame zone d'implantation possible des annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants en zone N et en site Natura 2000 (notice p.40, et légende p.41 ; idem règlement p.95) ?

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

Ce terme vient rappeler qu'une annexe entretient un lien fonctionnel avec le bâtiment principal (ici l'habitation), comme indiqué au sein de la définition p14 du règlement, ainsi que celle du lexique national de l'urbanisme (mentionné dans la dernière question de la DREAL):

http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_27_juin_2017_cle17f2cd.pdf

Question 6 : S'agissant de la définition des zones A et N, les éléments de rédaction de la modification du PLU figurant dans la notice (p.47, 51 caractérisation de l'évolution du bâti « (extensions, constructions d'annexes) ») et le règlement écrit (p.94, 106 absence de caractérisation) ne sont pas identiques, quelle est la modification exacte du PLU ?

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

Il s'agit d'une erreur de rédaction du règlement, la rédaction correcte étant celle de la notice, plus précise :

« Cette zone comporte [en remplacement des secteurs Ah et Nh] du bâti dispersé, à usage d'habitation, autorisé à évoluer (extensions, constructions d'annexes) sous conditions. ».

Par ailleurs, le règlement écrit prévoit que dans la zone A (1079,9 ha, cf. notice p.110) le plafond de l'extension « mesurée » passe de 20 à 50 % de la surface de plancher existante pour atteindre au maximum 250 m² (art.A2 p.95) et que dans la zone N (315 ha) le plafond de l'extension « mesurée » est fixé à 50 % de la surface de plancher existante pour atteindre au maximum 250 m² (art.N2, p.107).

Le plafond de 50 % pose question au regard de ses incidences environnementales, notamment paysagères dans la mesure où sur près de 1400 ha (1079,9+315=1394 ha), le PLU permet d'augmenter de moitié le gabarit des habitations existantes en zone A et N.

Ce plafond pose également question au regard de sa régularité dans la mesure où le juge administratif juge que 30 % constitue une extension mesurée (CE, 18 novembre 2009, n° 326479, Mme Quillaud) mais que 55 % n'est pas mesuré (CE 30 mars 1994, M. Daguet et autres, n° 134550, cf. JO, Sénat [Q], 05/06/2014, réponse ministérielle n° 09535, p.1331, <https://www.senat.fr/questions/base/2013/qSEQ131109535.html>).

Question 7 : merci d'apporter un complément d'information sur l'absence d'incidences environnementales de ce plafond (notamment le nombre d'habitations en zones A et N comprises dans le champ d'application de la faculté d'extension de 50 %) et sa régularité.

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

Concernant la régularité de ces règles (50% / 250 m²), elles ont été reprises de la doctrine de la CDPENAF exposée p.37 de la notice, datée de 2016, et à priori toujours d'actualité.

De plus, avant modification, les zones Ah et Nh (principalement visées par la modification) autorisaient les extensions mesurées des bâtiments existants :

- dans la limite de 200 m² d'emprise au sol après extension en zone Ah
- dans la limite de 400 m² SDP en zone Nh.

La modification du PLU supprime ces règles au profit de dispositions plus restrictives, puisque :

- elle ne concerne plus l'ensemble des bâtiments existants, mais ceux à usage d'habitation ;
- la limite est exprimée en SDP et non plus en emprise au sol en zone A ;
- la limite est réduite à 250 m² en zone N, au lieu de 400 m² ;
- elle interdit, de plus, la création de nouveaux logements, sauf ceux liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

4°) transformation de zones en zone UBb

Question 8 : La superficie de la zone UBh est de 22,5 ha (notice p.62) ou 22,7 ha (p.110) ? La zone UBh (22,7 ha) est reclassée en UBb (62,5), par conséquent la superficie de la zone Ubb devient 85,2 ha (22,7+62,5=85,2) or la p.100 de la notice indique 86,5 ha, d'où vient la différence de 1,3 ha (86,5-85,2=1,3) ?

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

La surface de 22,5 ha est issue du travail sur SIG à partir des données CNIG du Géoportail de l'urbanisme. La surface de 22,7 ha est issue du tableau des surfaces du PLU en vigueur et n'a donc pas été retouchée car sans doute calculée sur un autre logiciel.

La différence de 1,3 ha évoquée est explicitée p103 de la notice : en plus de la zone UBh reclassée en UBb (soit 22,7 ha), une surface de 1,2 ha en zone UX et de 0,1 ha en zone A est reclassée en UBb.

5°) Observations complémentaires :

5-1 Règlement écrit

Article A2 (règlement écrit p.95), « bâtiments existants à usage d'habitation existants dans la zone A à l'approbation du PLU », suggestion de préciser « à la date d'approbation du PLU »

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

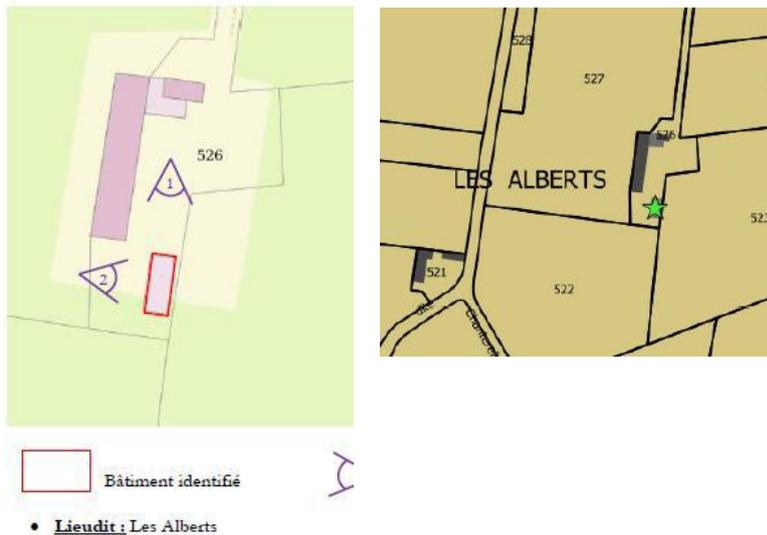
Cette mention sera ajoutée dans le cadre de l'approbation de la modification du PLU.

5-2 Règlement graphique :

S'agissant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'étoile verte figurant cette faculté n'est pas située sur le bâtiment situé au lieu-dit « Les Alberts » (notice p.43).

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

L'existence d'un bâtiment en lieu et place de l'étoile, tel qu'indiquer dans les fiches descriptives de l'inventaire, est bien confirmée.



5-3 Occurrences relatives au code de l'urbanisme

Le dossier mentionne des articles du code de l'urbanisme qui ont été recodifiés, notamment :

- l'art. DG 2 (règlement écrit p.7) mentionne les articles du RNU du code de l'urbanisme applicables sur la commune dotée d'un PLU, ces articles ont été renumérotés depuis 2015 (ainsi par exemple, l'art.R.111-21 est devenu R.111-27, voir <https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme>) ;

- l'art. DG 3 (règlement écrit p.9) mentionne les articles L 123-2, R.123-4 et R. 123-5 du code de l'urbanisme sur les zones urbaines qui ont été renumérotés depuis 2015 (art.L.151-41, R.151-17, R.151-18)

- le changement de destination en zone N, il ne s'agit pas du 2° de l'article L. 151-13 mais du 2° de l'article L. 151-11 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211177/#LEGIARTI000037667291 notice p.39)

Le règlement écrit définit la notion d' « emprise au sol » (p.15 et notice p.45) en annonçant la reproduction de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, et comprenant une 3ème alinéa ainsi libellé « Les installations techniques font partie intégrante des constructions. »

Il apparaît que ce 3ème alinéa ne correspond pas à l'article [R.420-1](#) qui n'en comprend que 2 (dont les rédactions sont issues de l'art. 2 1° du décret n° [2011-2054](#) du 29 décembre 2011 et de l'art. 4 1° du décret n° [2014-253](#) du 27 février 2014) mais à une reprise des éléments de rédaction figurant dans le « projet » de « lexique national d'urbanisme » mentionné à l'art.R.111-1 ([Fiche technique 13](#) de la DHUP du 27/06/2017). Dans la mesure où ce lexique devait faire l'objet d'un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et que cet arrêté n'a pas été pris, la personne publique responsable du PLU peut en reprendre les termes, sans utiliser les guillemets pour ne pas laisser entendre qu'il s'agit d'une reproduction du code de l'urbanisme (cf. art. [R.151-16](#) et CE, 21 février 2018, SCI La Villa Mimosas, n° [401043](#), mentionné dans les tables du recueil Lebon).

Réponse de la mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :

La « recodification » intégrale du PLU et en particulier du règlement, nécessiterait de reprendre tout le document, avec les risques d'erreurs que cela comporte, de nombreux articles du code de l'urbanisme ayant été recodifié au sein de plusieurs articles.

Les équivalences peuvent être consultées à partir du lien suivant :

<https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme>

Les 2 dernières remarques pourront être prises en compte pour l'approbation de la modification (changement de destination et emprise au sol).

Bien cordialement,

Pour le pôle Autorité environnementale,

Laurent Millet