



PLAN LOCAL D'UBANISME

De la commune d'Hauterive

Modification simplifiée n°1

Modifications affectant la zone du Bioparc :

- Mise en annexe du périmètre de la ZAC
- Modification du zonage, inscription des parties viabilisées en zone U
- Inscription d'une OAP
- Remaniement du règlement de la zone AUa renommée AUbp et création d'une zone Ubp couvrant les secteurs viabilisés

Modifications affectant les zones d'OAP résidentielles :

- Modification du schéma de l'OAP « le Bourg »
- Modification du règlement de la zone AUG et inscription d'objectifs de densité minimale

Note de présentation

Version provisoire - Juillet 2019

*Modification prescrite par arrêté N° 2019-31 du Président de Vichy Communauté
en date du 19 juin 2019*

SOMMAIRE

1. Situation	2
2. Historique	2
3. Objets de la modification	3
4. Modifications relatives à la ZAC du Bioparc	3
a) Mise en annexe du périmètre de la ZAC du Bioparc.....	4
b) Modification du zonage de la ZAC du Bioparc	5
c) Inscription d'une OAP sur le secteur de la ZAC du Bioparc	7
d) Remaniement du règlement écrit sur le secteur de la ZAC du Bioparc	10
5. Modification de l'OAP « Le bourg »	14
6. Modification du règlement de la zone AUg.....	15

1. Situation

La commune d'Hauterive, est située dans le quart Sud-Est du département de l'Allier bénéficiant d'une situation de proximité avec Vichy, au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de la communauté d'Agglomération Vichy Communauté. Hauterive, s'étend sur 8,08km², comprend 1181 habitants (réf. INSEE 2016) et dépend du canton de Bellerive sur Allier.



2. Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hauterive a été approuvé le 15 janvier 2016 par délibération du conseil municipal.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vue transférer la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi la présente procédure de modification du PLU d'Hauterive est menée par Vichy Communauté en concertation avec la commune.

Cette modification est menée selon une procédure simplifiée conformément au L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

3. Objets de la modification

La présente procédure de modification du PLU d'Hauterive a pour objets :

- De rectifier des erreurs matérielles et des oublis au sein du PLU sur la zone du Bioparc :
 - o Mise en annexe du périmètre de la ZAC
 - o Modification du zonage, inscription des parties viabilisées en zone U
 - o Inscription d'une OAP
 - o Remaniement du règlement de la zone AUa renommée AUbp et création d'une zone Ubp couvrant les secteurs viabilisés
- De lever des points de blocage opérationnels et de garantir une densité minimale de logements sur les secteurs d'OAP à vocation résidentielle :
 - o Modification du schéma de l'OAP le Bourg
 - o Modification du règlement de la zone AUg et inscription d'objectifs de densité minimale

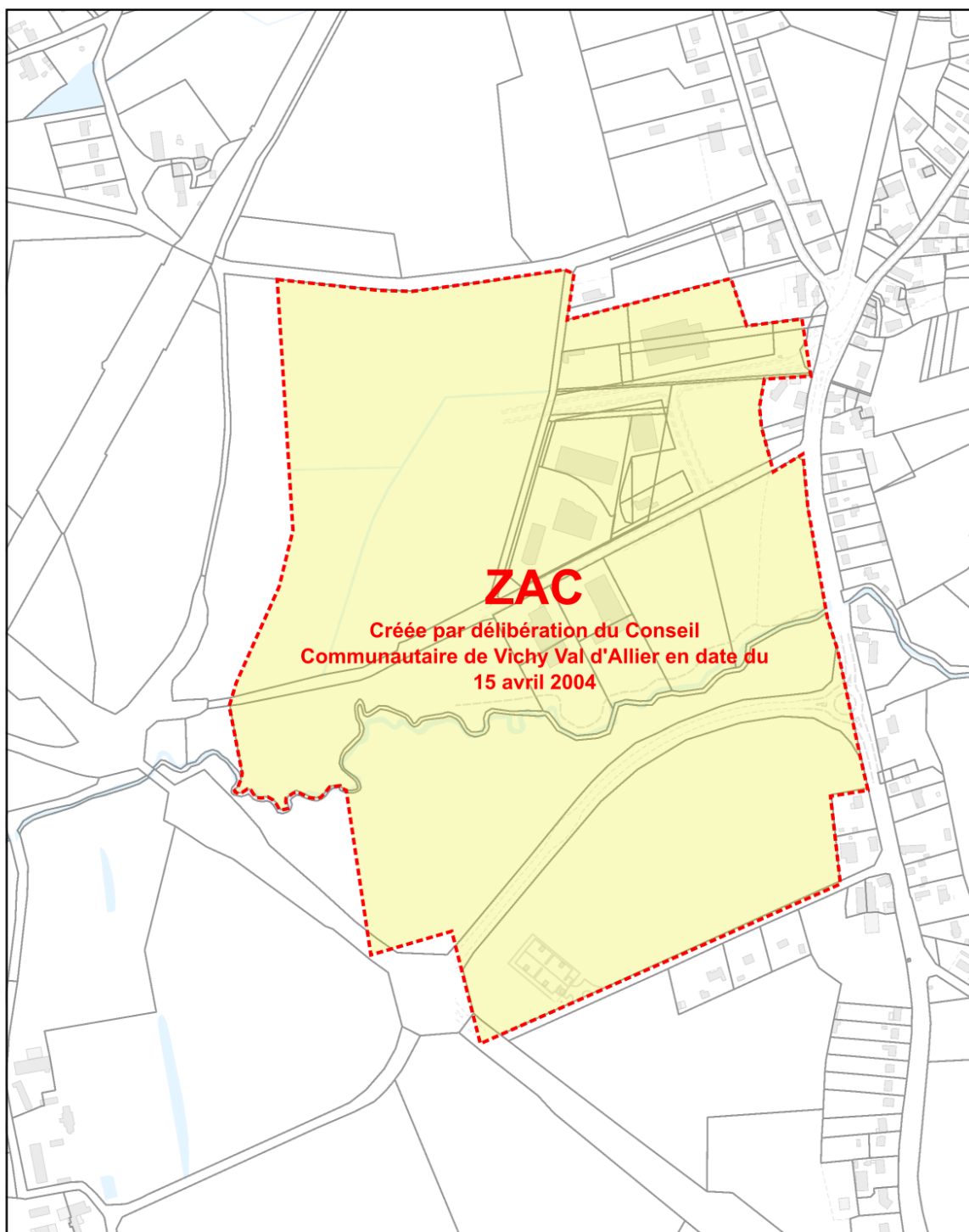
4. Modifications relatives à la ZAC du Bioparc

Dans le cadre de la révision du PLU d'Hauterive, la consultation des Personnes Publiques Associées avait donné lieu à des demandes de complément sur le secteur particulier de la ZAC du Bioparc. Ces compléments n'ayant pas été intégrés au dossier d'approbation (oubli du bureau d'études), une procédure de modification pour la correction d'erreurs matérielles avait été envisagée.

Ces demandes concernaient :

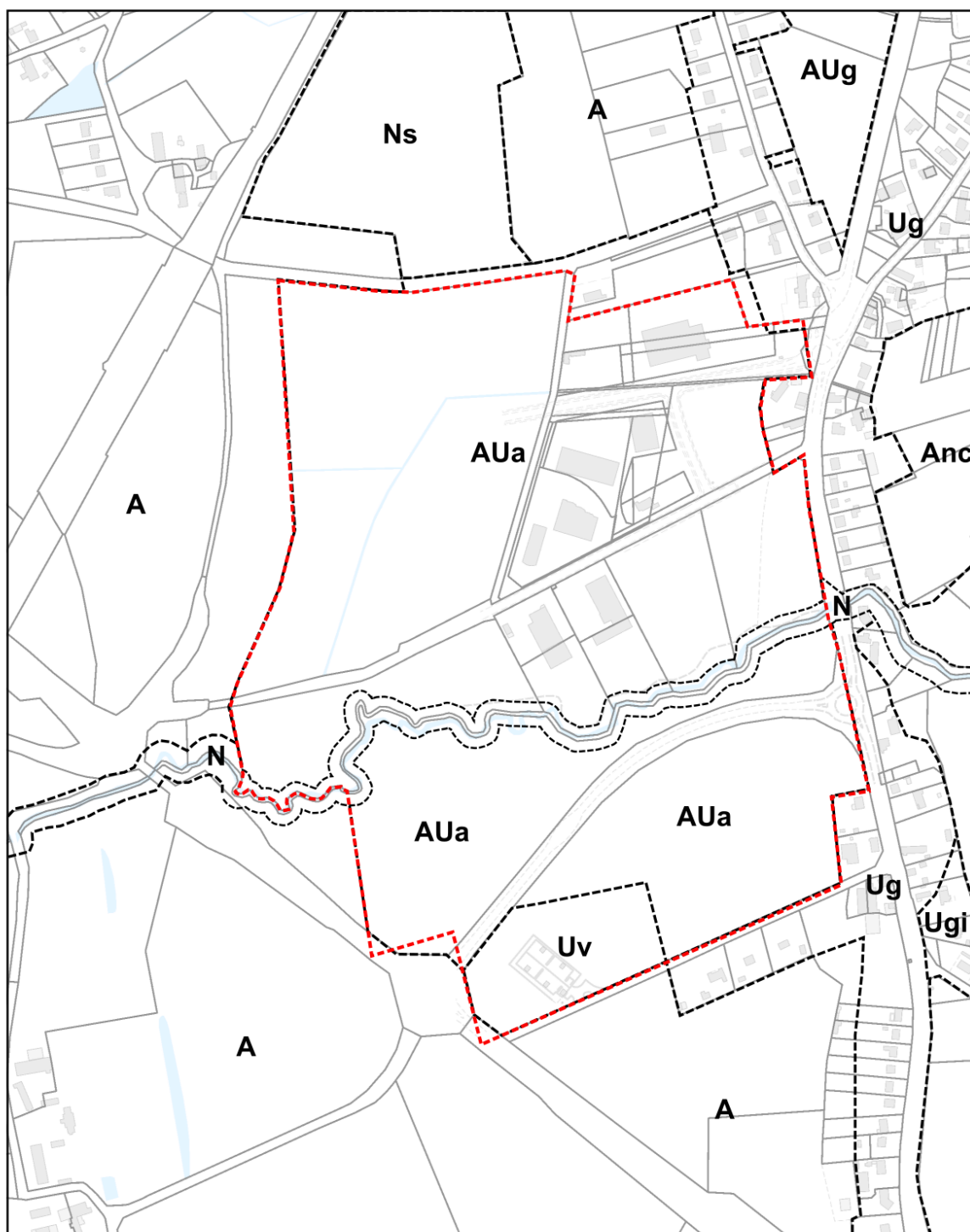
- La mise en annexe du périmètre de la ZAC (pièce obligatoire du dossier de PLU)
- La modification du zonage afin de classer en zone U la partie de la ZAC déjà viabilisée (demande de Vichy Val d'Allier en tant qu'autorité en charge du SCoT)
- La complétude du règlement de la ZAC afin d'y intégrer les préconisations de l'ancien règlement de zone permettant de maintenir une cohérence des constructions et aménagements (Demande de Vichy Val d'Allier)

a) Mise en annexe du périmètre de la ZAC du Bioparc



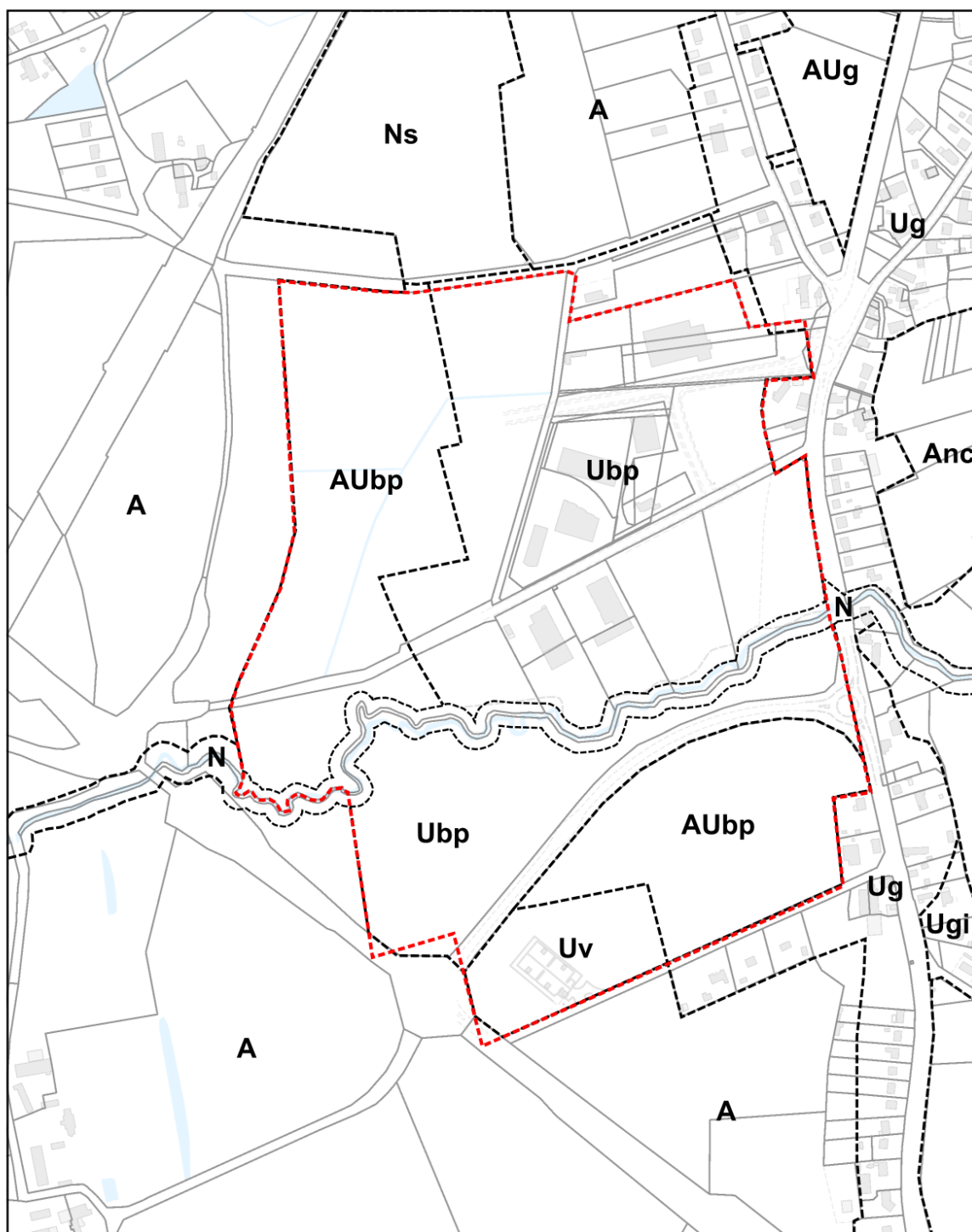
b) Modification du zonage de la ZAC du Bioparc

Zonage du PLU actuel



Zone AUa	34,14 hectares
Zone Uv	1,96 hectares
Zone N	0,72 hectares

Zonage projeté

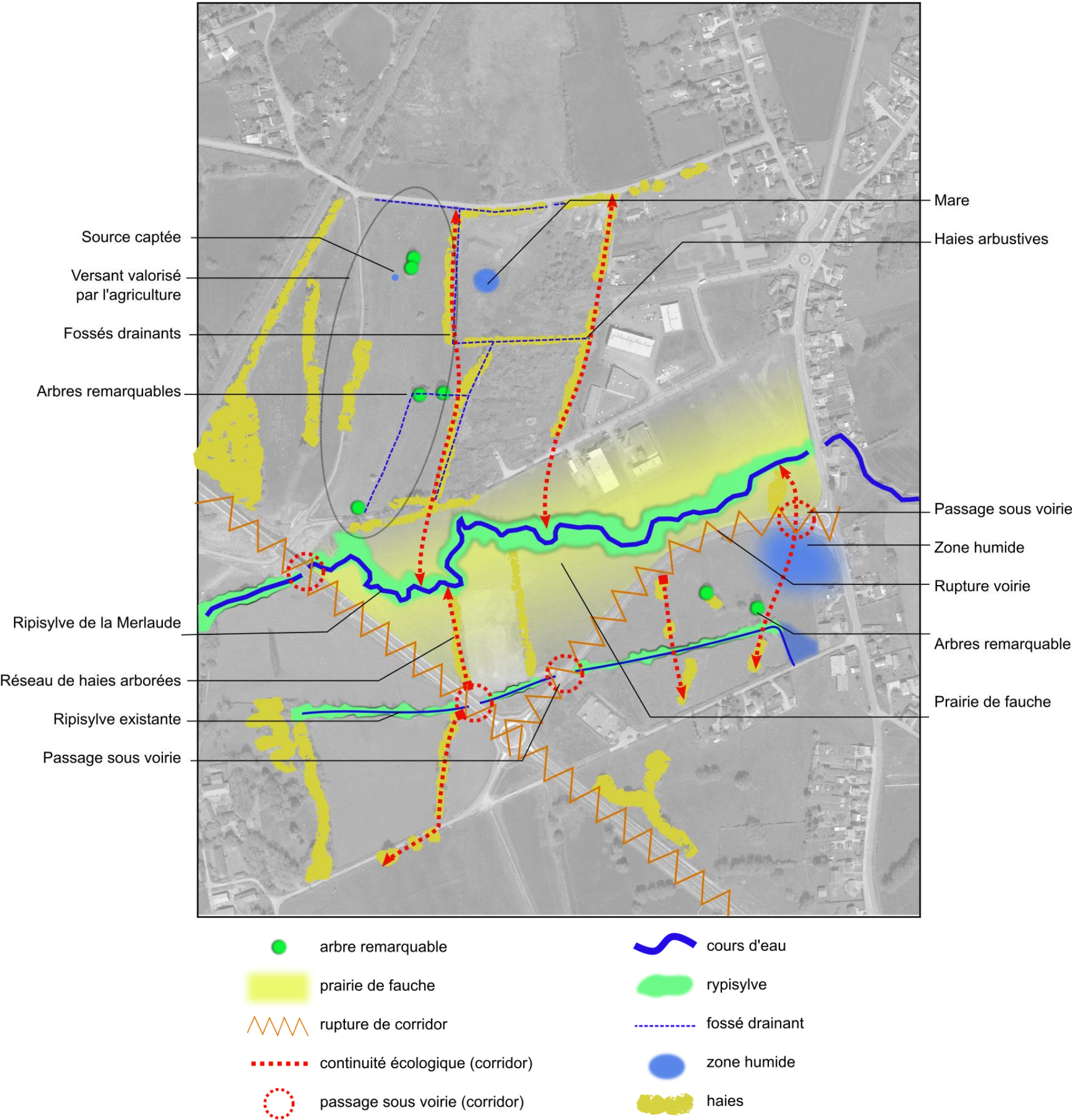


Zone Ubp	21,91 hectares
Zone AUbp	12,23 hectares
Zone Uv	1,96 hectares
Zone N	0,72 hectares

c) Inscription d'une OAP sur le secteur de la ZAC du Bioparc

Le projet d'OAP sur le secteur du Bioparc a été construit sur la base du potentiel environnemental existant du site. Les orientations visent la préservation des milieux naturels remarquables et la continuité du fonctionnement écologique global.

ETAT DES LIEUX - POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL DU SITE



La rivière Merlaude et ses abords :

L'élément central de la ZAC est constitué de la rivière Merlaude et de sa ripisylve associée sur environ 850 m linéaires. Ce réservoir de biodiversité constitue également une continuité écologique ouest/est dans le territoire élargi. Aujourd'hui propriétaire de la majorité des berges du cours d'eau, Vichy Communauté se doit d'entretenir le ruisseau et sa végétation rivulaire afin de maintenir le libre écoulement des eaux tout en favorisant le bon développement de la faune et de la flore dans et aux abords du cours d'eau. Les parcelles non bâties bordant la Merlaude sont constituées de prairies de fauches favorisant des habitats riches et variés permettant le développement d'une flore et d'une micro-faune diversifiées (abeilles, papillons, araignées...). Ces espaces ouverts contribuent également à la mise en valeur de la ripisylve dans le grand paysage.

Ruisseau :

Un second ruisseau a été identifié par l'Agence Française de la Biodiversité. Les boisements qui bordent le ruisseau sont caractéristiques des boisements humides des rivières (présence de saules cendrés, saules blancs, saules marsaults et aulnes...) sur une longueur approximative de 460 m linéaires. Cependant, leur développement contribue à la fermeture du milieu et à un encombrement du lit. Un entretien permettrait de maintenir les écoulements et de valoriser le milieu. Il prend sa source en amont de la ZAC et se diffuse en sous-sol créant ainsi une zone humide avec une végétation caractéristique à l'est de la parcelle ZM0028 sur l'espace bordé par la route de Saint Yorre et la bretelle du contournement sud-ouest.

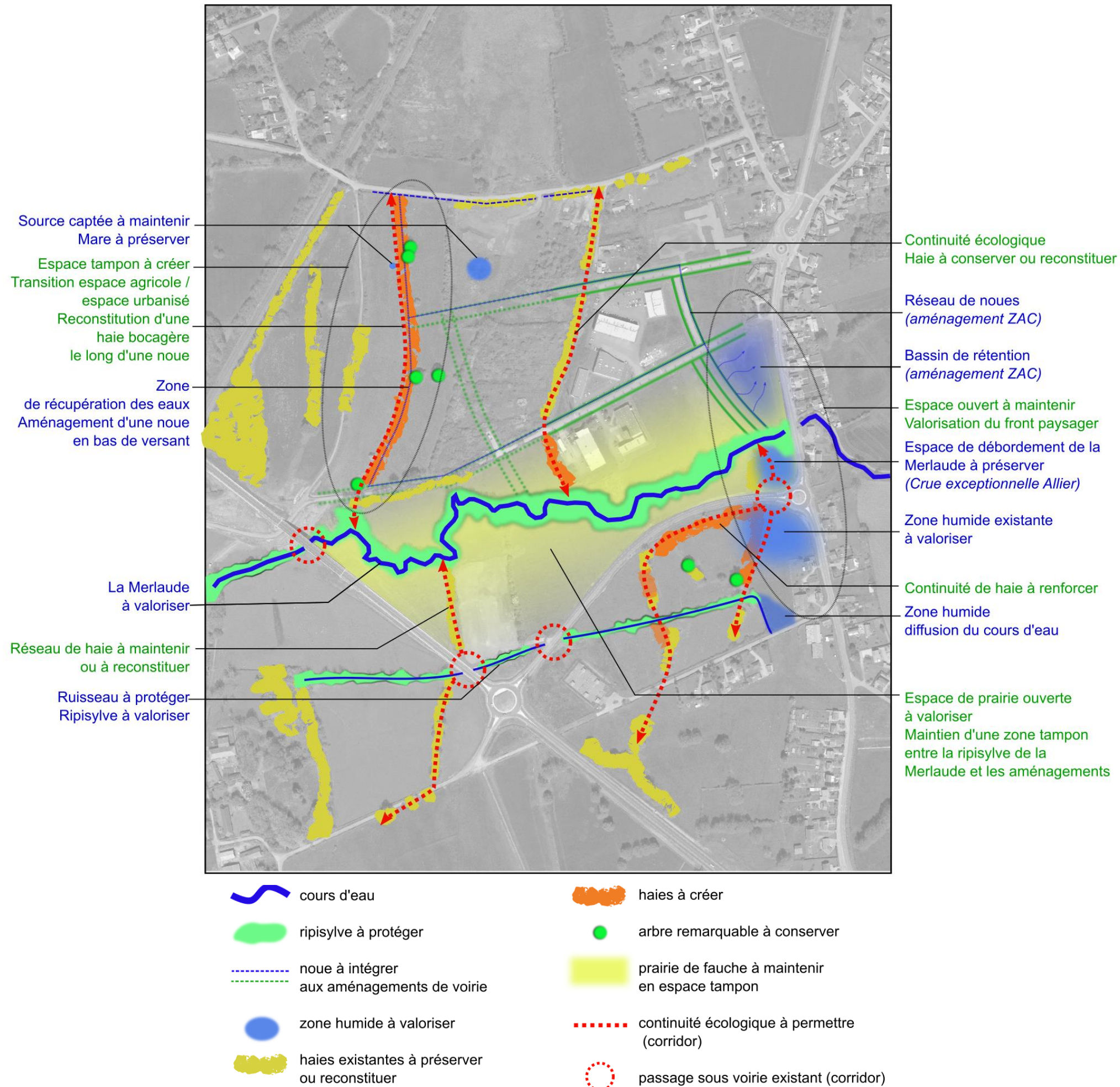
Le réseau de haies :

A ces deux corridors écologiques ouest/est, viennent se connecter un réseau de haies orienté nord/sud. Ces continuités ne sont pas complètes puisque l'aménagement du contournement sud-ouest et la bretelle connectant la route de Saint-Yorre forment des ruptures. Seuls les passages existants sous la voirie (buses) permettent la circulation des cours d'eau et de la petite faune. Toutefois, le réseau de haie est relativement dense et présente une variété d'espèces, de la haie arbustive (aubépine, prunelier, noisetier, charme) à la haie arborée (érable champêtre, saules, frêne, charme, chêne...) A noter également la présence sur le site d'arbres remarquables notamment des chênes relativement anciens revêtant un port majestueux ponctuant le paysage.

Zone nord ouest :

Enfin la partie nord ouest est marquée par un relief abrupt formant un paysage rural ponctué par des arbres de haut port. Les terrains situés aux franges de la ZAC sont entretenus en pâtures. Le bas du versant fait apparaître un réseau de fossés drainants support de haies arbustives. L'absence d'entretien régulier sur les terrains non aménagés de la ZAC a entraîné le développement d'une végétation spontanée. Une source captée ainsi qu'une mare donnent un caractère humide au sol sur le terrain situé au Nord Est de la ZAC .

DECLINAISON DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Déclinaison de la Trame Bleue

- Préserver la Merlaude et sa ripisylve associée : Le défrichage est interdit, sauf dans le cadre d'ouvertures ponctuelles du milieu boisé pour permettre l'accès à l'eau.
- Préserver le ruisseau et sa ripisylve associée.
- Les futurs aménagements et constructions devront préserver les zones humides et leur végétation associée.
- Connecter la noue en bas de versant ouest avec le réseau de noues aménagées dans le cadre de la ZAC.

Déclinaison de la Trame Verte

- Les futurs aménagements doivent prévoir le maintien d'espaces de prairie ouverte aux abords des espaces boisés constituant la ripisylve de la Merlaude.
- Préserver les haies existantes. Dans le cas d'impossibilité technique de préservation, la reconstitution de haies de même typologies d'espèces est imposée : haie arbustive (aubépine, prunelier, noisetier, charme, saule cendré) / haie arborée (érable champêtre, saules, frêne, charme, chêne...). Le bouturage des espèces présentes sur le site est encouragé afin de garantir le caractère local d'origine.
- Reconstituer des réseaux de haies d'essences locales afin de permettre une continuité des corridors écologiques vers la Merlaude.

Prescriptions paysagères

- Les arbres remarquables repérés au plan doivent être maintenus (sauf en cas de mauvais état sanitaire). Une analyse préalable à chaque implantation / aménagement devra repérer les autres arbres de haut jet afin de les intégrer dans le projet de conception.
- Maintenir un front paysager ouvert le long de la route de Saint Yorre en y intégrant la gestion des eaux (zone humide / espace de débordement de la Merlaude / bassin de rétention aménagé dans le cadre de la tranche 1 de la ZAC)
- Aménager une zone tampon en frange ouest de la ZAC offrant une transition paysagère entre l'espace urbanisé et la zone agricole à l'ouest. Cet aménagement devra permettre de gérer les eaux de pluie en bas de versant (création d'une noue) et de reconstituer un continuum de haies locales.
- Les espaces ouverts situés entre les voies et les constructions devront être plantés. Privilégier une mixité d'essences et de strates plantés en bosquet ponctuant le paysage tout en maintenant une perméabilité visuelle.

d) Remaniement du règlement écrit sur le secteur de la ZAC du Bioparc

Le projet de modification du règlement sur la zone du Bioparc consiste en :

- Un remaniement du règlement de la zone AUa et la modification du nom de la zone en AUbp (pour Bio Parc)
- La création d'une zone Ubp pour les secteurs reclassées en zone U sur l'emprise de la zone.

Les modifications apportées au règlement de la zone AUa portent sur :

Chapeau introductif : Il s'agit de permettre la réalisation d'opérations au fur et à mesure de l'aménagement de la zone et supprimant la notion d'opération d'ensemble qui reste portée d'une part par le schéma opérationnel de la ZAC et d'autre part par l'OAP qui encadre les grands principes d'aménagement de l'espace.

Chapeau introductif :

La zone ~~AUa~~ **AUbp** est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle est principalement destinée aux activités secondaires et tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial). ~~Elle pourra être urbanisée à condition d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone.~~ Elle devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au dossier du PLU. ~~Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.~~

Articles 11 et 13 : il s'agit d'apporter des compléments sur l'aspect des constructions et traitement de leurs abords afin de garantir la qualité des aménagements à venir. Ces compléments sont notamment issus de l'ancien règlement de la ZAC qui était en vigueur dans l'ancien PLU.

ARTICLE AUabp11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

1 - Règles générales :

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...) sont autorisés

2 - Règles particulières :

Toitures et couvertures :

- La teinte de la couverture sera uniforme sans possibilité de panachage ni d'utilisation de matériaux présentant des variations de teinte.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux blancs ~~pur~~, brillants, réfléchissants ou fluorescents sont interdits.
- **Les toitures seront à faible pente. Leur teinte sera choisie dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert**

Façades :

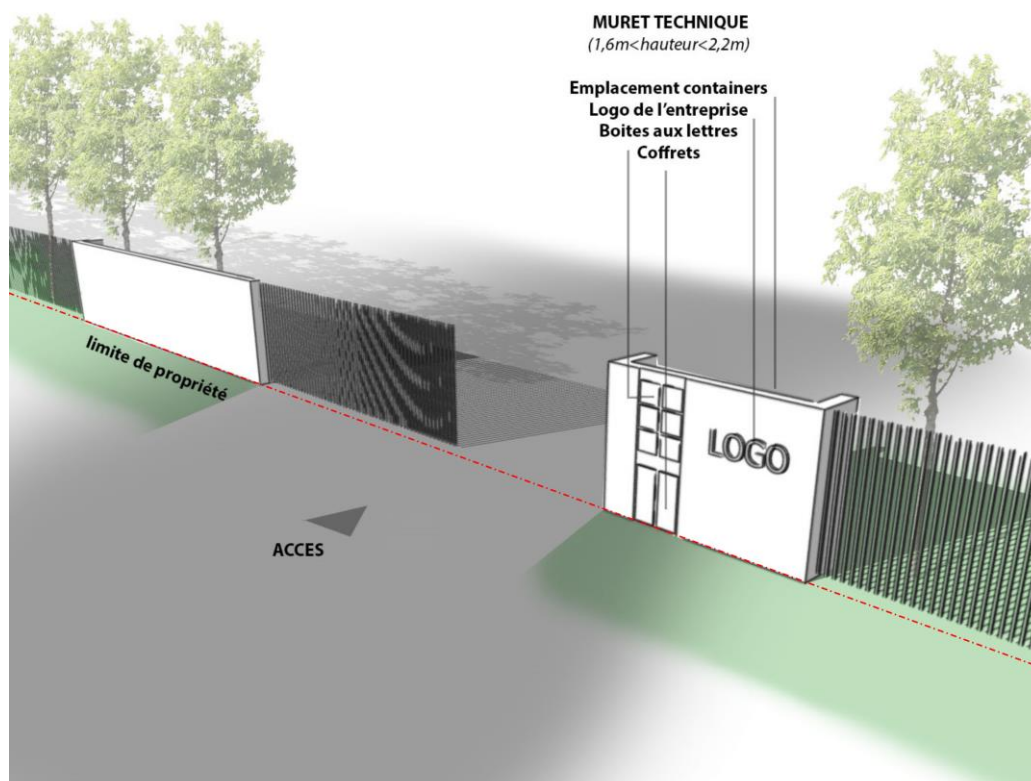
- **Les différentes façades d'un bâtiment devront être traitées avec une qualité égale. Leur**

conception sera marquée par la prédominance de lignes horizontales.

- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants, réfléchissants ou fluorescents.
- Les bardages translucides sont autorisés.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Les teintes dominantes seront choisies dans la gamme des gris. Les couleurs vives ne sont possibles que pour des éléments ponctuels.

Clôtures :

- ~~Les clôtures, aussi bien en limite avec le domaine public qu'en limites séparatives, seront plantées. Elles pourront être doublées d'un treillis soudé à trame rectangulaire verticale d'une hauteur maximum de 2 mètres.~~
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles seront mises en œuvre, leur hauteur ne devra pas excéder 2,20m.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur limite séparative devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse. Elles pourront être constituées par des haies arbustives et/ou par un grillage.
- Les clôtures ne pourront être maçonnées que sur un linéaire restreint marquant l'accès de la parcelle (1/3 de la façade principale du lot maximum). La hauteur du muret devra être comprise entre 1,60m et 2,20m (voir schéma ci-après). Il devra intégrer l'ensemble des éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres) et dissimuler les bennes et containers.



Stockages et dépôts :

- Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Leur hauteur est limitée à 3m. il pourra être exigé qu'ils soient protégés par des écrans visuels. Ces derniers utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments ou seront constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).
- L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur le plan de masse du Permis de construire.

Enseignes : Se reporter au règlement de publicité.

ARTICLE AU~~abp~~13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et les décharges.~~

~~Les aires de stationnements découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties.~~

~~Les parkings des surfaces commerciales seront plantés à raison d'un arbre pour 4 places.~~

~~Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.~~

~~Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.~~

~~Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.~~

~~Les dépôts à l'air libre seront disposés de manière à ne pas être perçus depuis les routes principales.~~

~~Les parkings privés ou publics seront obligatoirement végétalisés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.~~

Toute demande de permis de construire comportera un plan de composition des espaces libres qui devra faire apparaître les plantations et être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Les talus devront être aménagés de sorte à ne pas créer de rupture dans le paysage environnant. Ils seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques.

Les surfaces non-bâties et non aménagées en voirie de circulation, en aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage devront obligatoirement être aménagées en espaces verts. Ces surfaces doivent représenter au minimum 20% de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement des véhicules légers, limitées à 1000m² d'un seul tenant, seront non attenantes aux bâtiments et intégrées dans des espaces verts.

Les aires de stationnement et manœuvre des poids lourds devront présenter un aspect ordonné et se situer de préférence à l'arrière ou en position latérale par rapport au bâtiment principal. Un dispositif approprié sera prévu pour le rejet des eaux pluviales, avec récupérateur des traces d'hydrocarbure.

L'article 12 est également modifié. L'exigence de 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher pour les destinations autres que bureau, habitat, commerce peut conduire à des nappes de stationnement très importantes pour des destinations telles que l'industrie par exemple.

ARTICLE AU~~abp~~12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de fonction.
Pour les constructions à usage de commerce et d'activités : 1 place pour 25m² de surface de vente.
Pour les autres constructions : ~~1 place pour 100m² de surface de plancher~~. L'espace dédié au stationnement devra répondre aux besoins liés au fonctionnement du site.

Une zone Ubp regroupant les secteurs de la zone du Bioparc déjà viabilisés est créée. Son contenu est calqué sur le règlement de la zone AUbp, seules les nuances suivantes sont apportées du fait du caractère déjà urbanisé de cette zone :

Chapeau introductif : Il s'agit de tenir compte du caractère viabilisé du secteur tout en maintenant la cohérence des futurs projets avec le schéma d'OAP.

Chapeau introductif :

La zone Ubp est une zone suffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle est principalement destinée aux activités secondaires et tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial). Les futurs aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au dossier du PLU.

Article 11 : Un complément est apporté sur l'insertion des nouvelles constructions qui doivent privilégier l'extension des bâtiments existants et conserver une cohérence graphique dans le choix des matériaux.

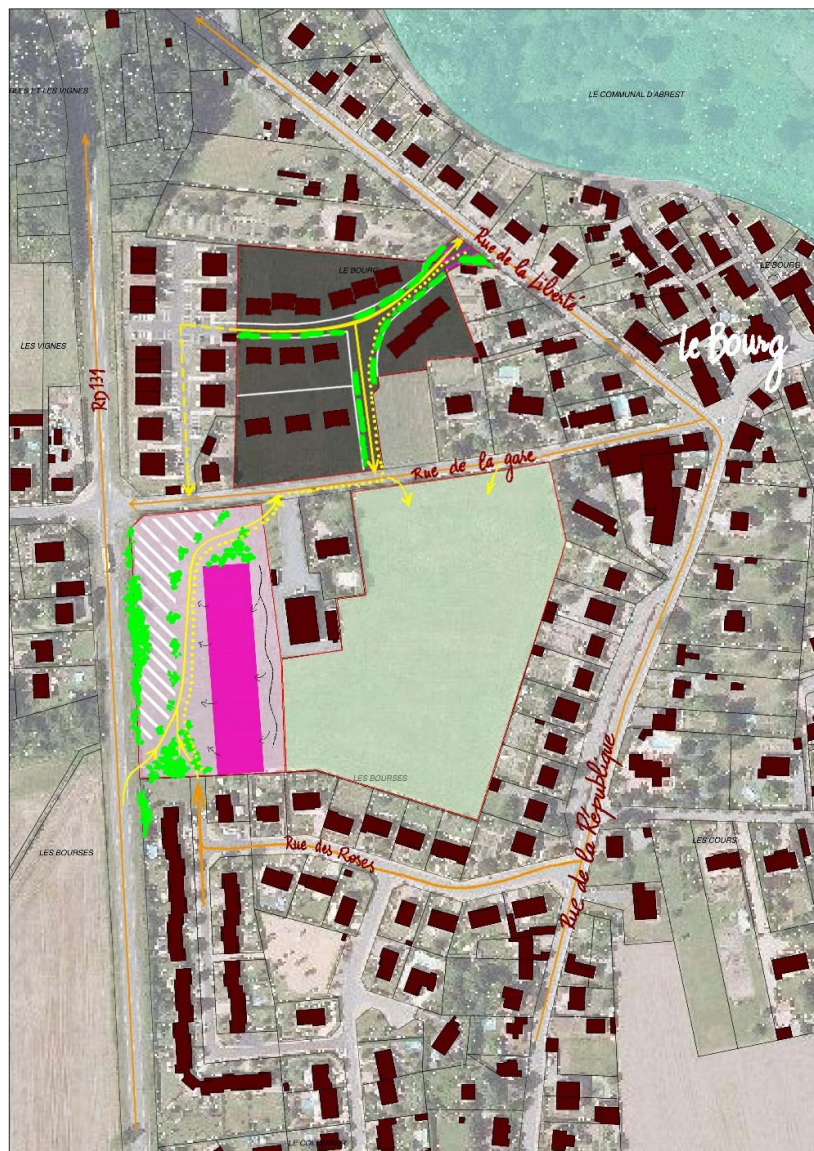
ARTICLE Ubp 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

1 - Règles générales :

La création de nouvelles constructions sur une unité foncière déjà bâtie ne doit pas conduire à une juxtaposition d'éléments architecturaux disparates. Ainsi, l'implantation se fera de préférence en extension des constructions existantes et le choix des matériaux devra permettre de maintenir une unité dans le traitement du bâtiment (l'unité pourra se traduire par le choix d'une teinte ou bien d'une texture se rapprochant de celles utilisées pour le bâtiment initial). La composition volumétrique devra également permettre une cohérence d'ensemble (gabarit, pente de toit, rythme des ouvertures).

5. Modification de l'OAP « Le bourg »

La modification N°1 du PLU d'Hauterive propose un 2° scénario d'organisation spatiale sur le secteur du bourg.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le BOURG

Zone AUg - Zone Uc

Principe d'implantation

	Emprise de la zone AUg		Voirie majeure existante
	Emprise de la zone Uc		Principe de voirie des zones AUg, Uc, Ue
	Emprise de la zone Ue		-- Voie de desserte à sens unique
	Emplacement Réservé		-- Voie existante
	Principe de division parcellaire		-- Cheminement doux
	Principe d'implantation des futures constructions		Polygone d'implantation - Principe d'implantation des futures constructions de la zone à vocation commerciale
	Trame végétale à maintenir, conforter ou créer		Emprise des espaces publics et stationnements liés à la zone commerciale
			Espace à vocation de livraisons à l'arrière des bâtiments

L'OAP reprend notamment :

- les principes de voiries (avec raccordement sur la trame viaire existante)
- les principes d'implantation des futures constructions
- les espaces verts comme lieu de respiration pour le futur quartier.

Scénario d'accueil :

- l'OAP propose une mixité de formes urbaines mêlant individuel pur et individuel groupé (maisons mitoyennes)
- l'implantation cherche à favoriser un alignement du bâti le long des voies à créer afin de hiérarchiser les espaces public/privé en positionnant les jardins à l'arrière des constructions.

Capacité théorique en zone AUg :

- Superficie totale : 12 267 m²
- Rétention de 20% nécessaires aux espaces publics et espaces verts de la zone : 9 813 m²
- La zone pourrait accueillir une quinzaine de logements formant des lots de taille variant entre 500m² et 1200m²

Morphologie des espaces verts en zone AUg :

- Les espaces verts constituent le socle accompagnant les voies de circulation. Traités sous forme de noue, ils peuvent apporter une solution de gestion des eaux de ruissellement et offrir un cadre paysager aux espaces publics.

6. Modification du règlement de la zone AUg

L'article 2 est modifié. Il s'agit de conditionner les futures opérations de construction et d'aménagement au respect d'une densité par opération afin de garantir l'atteinte des objectifs définis par les OAP.

ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Les opérations de construction et d'aménagement à destination d'habitat sous réserve de respecter une densité minimale de :
 - o 15 logements/hectare pour les secteurs « Le bourg » et « Les Cours »
 - o 10 logements /hectare pour les secteurs « Les Bourses » et « Les Caires »

Cette densité sera vérifiée dans le cadre de chaque opération. Elle sera calculée sur la base du foncier dédié aux constructions en excluant les aménagements collectifs (voirie, espace vert..)

Afin de favoriser l'aménagement d'espaces publics au sein des opérations de lotissement, les objectifs de l'OAP trouvent une traduction réglementaire quantitative :

ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, l'espace libre représentera une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés.

Cet espace pourra comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, placette, noues....