

Département de la Drôme

Commune de
CHATUZANGE-LE-GOUBET

**DÉCLARATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
DU PROJET DE VILLAGE DE SANTÉ 2
ET DE VILLAGE SÉNIORS
ET
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

1 – Notice explicative



*Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.00*

mars-21
5.21.105

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	PRÉSENTATION DU PROJET	4
3	INTERET GENERAL DU PROJET	9
4	PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	11
5	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	17
6	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	21

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 novembre 2012.

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- des modifications : 16/06/2014 (procédure simplifiée), 20/06/2014, 04/06/2015 (2 procédures), 26/09/2018 et 18/12/2019.

- des mises en compatibilité : 06/02/2014, 23/01/2018, 08/08/2018, 29/04/2019 et 18/09/2019.

En outre, sont en cours :

- la procédure de révision du PLU, prescrite par délibération du 12/02/2013.

- la procédure de modification simplifiée n°6, prescrite par arrêté du 17/12/2020.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de mise en compatibilité mise en œuvre :

La présente procédure est mise en œuvre par la commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET, afin de **déclarer l'intérêt général du projet de 2^{ème} phase du village de santé et de village seniors et mettre en compatibilité le PLU de CHATUZANGE-LE-GOUBET avec ce projet.**

Cette mise en compatibilité consistera à adapter le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement du PLU, afin de permettre le projet **de 2^{ème} phase du village de santé et de village seniors.**

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet par une collectivité compétente en matière de PLU, est prévue par les articles L.153-54 à L.153-59, et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

2

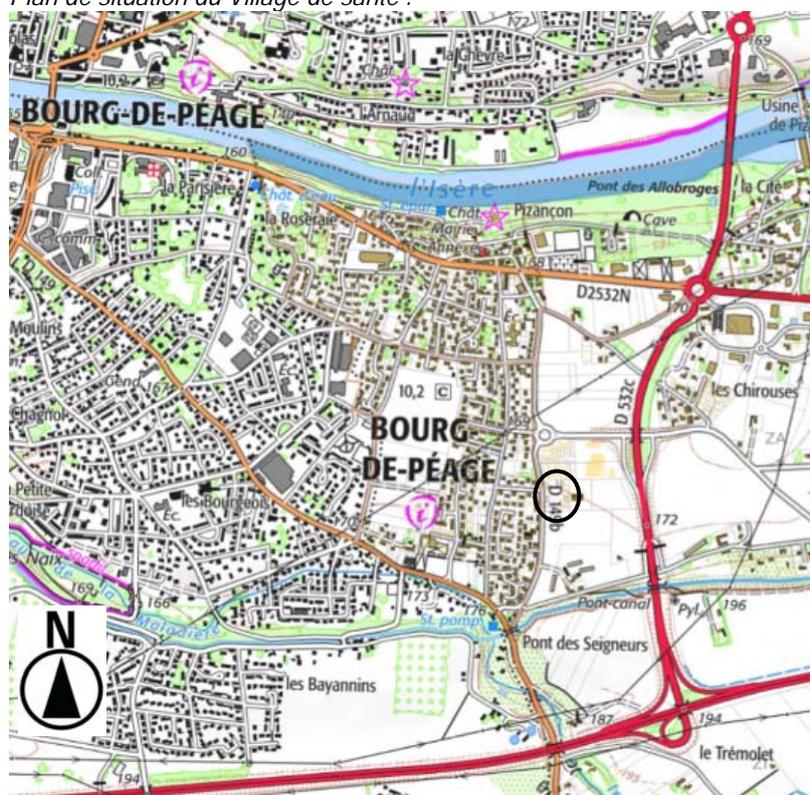
PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Le village de santé actuel

Sur l'initiative d'un porteur de projet, un « village de santé » regroupant environ 25 professionnels a démarré ses activités en juin 2020 à Pizançon.

Il est situé le long de la rue du Vercors, à proximité immédiate de voies de communication majeures (RD532 et 2532N, A49).

Plan de situation du Village de santé :



Ce village de santé est organisé en 6 bâtiments regroupés autour d'une placette, qui accueillent tous des professions médicales et paramédicales :

- médecins généralistes,
- pédiatre,
- kinésithérapeutes et ostéopathes,
- dentistes,
- psychologue, ergothérapeute, podologue, diététicien, orthoptiste,...
- centre balnéo/cryothérapie,...

A ce jour, tous les bâtiments sont occupés. Quatre sur six sont en activité depuis plusieurs mois. Les deux derniers bâtiments sont mis en service en mars 2021.

Le succès de ce type de regroupement de l'offre de santé démontre qu'il répond à un réel besoin. Plusieurs demandes d'implantation de professionnels n'ont pas pu être satisfaites. C'est pourquoi le porteur de projet initial a saisi la municipalité dans la perspective de réaliser une deuxième phase en continuité du village actuel, afin d'apporter une réponse aux nombreuses demandes de professionnels et de la population.

En synergie avec le village de santé et afin de répondre aux besoins spécifiques en matière de logements des personnes âgées encore autonomes, un projet de village seniors à proximité du village de santé a été élaboré : il permettra de proposer des logements locatifs de type T2 ou T3 sur de petits terrains avec un équipement commun. Ce projet de logements s'inscrira dans le cadre des obligations SRU de production de logements locatifs sociaux auxquelles est soumise la commune.

2.2 Le projet de 2^{ème} phase du village de santé et de village seniors.

2.2.1 Consistance du projet :

Ce projet est porté par l'opérateur qui a réalisé la 1^{ère} tranche de village de santé. Il comprend :

- La 2^{ème} phase du village de santé : de taille et de conception similaires à celles du village déjà réalisé, il occupera un terrain de 6700 m² environ, dans le prolongement sud du village actuel.

Il sera desservi par la même voie (allée Hippocrate) qui débouche sur la rue du Vercors et offrira sensiblement les mêmes surfaces bâties, organisées en 6 bâtiments autour d'une placette centrale.

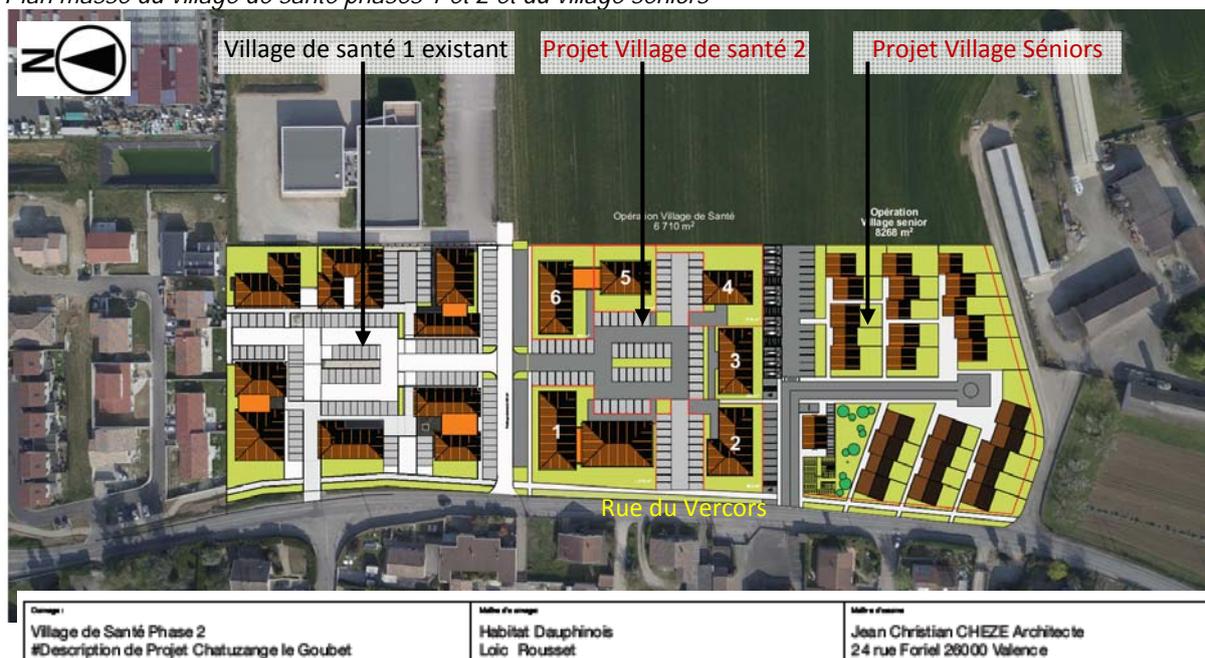
- Un village seniors sera réalisé en continuité au sud de cette 2^{ème} phase, sur un terrain de 8300 m² environ : il comprendra des logements groupés de type T2 et T3 adaptés aux personnes à mobilité réduite, avec de petits jardins privatifs. Ces logements bénéficieront ainsi de la proximité immédiate d'une offre médicale et paramédicale très large.

25 à 28 logements sont prévus pour ce village seniors, qui comprendra également des équipements communs :

- un bâtiment de 70 m² à l'entrée du site,

- un espace potager commun est également prévu au sud de ce bâtiment.

Plan masse du village de santé phases 1 et 2 et du village seniors



2.2.2 La desserte et l'environnement urbain du site :

Localisation du projet et son environnement urbain



Le projet s'inscrit dans le secteur de la plaine de Pizançon, qui s'étend à l'est de la rue du Vercors et dont l'urbanisation a débuté il y a quelques années.

Le site de projet s'insère le long de la rue du Vercors en continuité du village de santé existant et confirme la vocation multifonctionnelle de ce quartier comprenant de l'habitat, des commerces et services et des équipements collectifs.

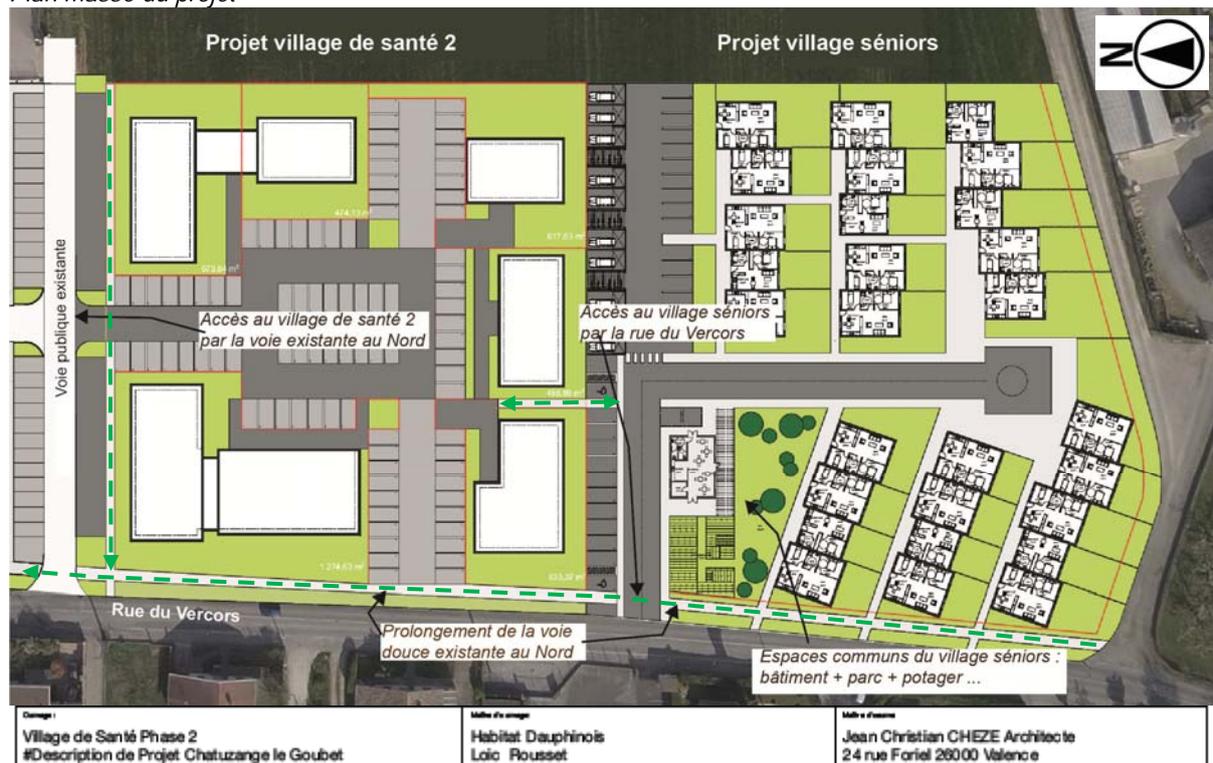
Le site est desservi par la rue du Vercors, elle-même connectée aux voies structurantes. Un double échangeur avec la RD532, ainsi que le doublement des entrées sur le rond-point des Allobroges sont en cours d'aménagement.

Le village de santé est directement desservi par la ligne de bus urbain de l'agglomération de Romans (ligne 32).

Une voie douce a été amorcée le long de la rue du Vercors au droit du quartier d'habitat et du village de santé 1 au Nord. Le projet prévoit son prolongement vers le sud. Un parking à vélos est aménagé dans le village de santé 1.

Les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable sont présents au niveau de la rue du Vercors et permettront de desservir le village de santé 2 et le village seniors.

Plan masse du projet



Le village de santé 2 sera desservi par l'allée Hippocrate qui dessert déjà la phase 1 et une salle de sports. Le stationnement mutualisé est, comme pour le village de santé 1, prévu à l'intérieur du village de santé 2.

Afin de maintenir la tranquillité pour les futurs habitants du village seniors, seule une liaison douce sécurisée est prévue entre le village de santé et le village seniors. Pour les véhicules, ce dernier sera desservi par une voie privée directement depuis la rue du Vercors.

2.2.3 Le choix du site :

Le secteur de la plaine de Pizançon est un secteur stratégique à l'échelle de la commune mais également de l'agglomération Romans / Bourg-de-Péage.

- > Ce secteur s'inscrit en continuité directe du quartier urbanisé de Pizançon, lui-même en continuité de la zone urbaine de Bourg-de-Péage ;
- > Il bénéficie d'une bonne desserte en infrastructures routières et autres réseaux,
- > Il est desservi par le réseau des transports urbains Citéa,
- > Il constitue un secteur multifonctionnel avec une zone d'activités intercommunale (Chatuparc à proximité), des commerces et services, ainsi que des équipements publics.

La phase 2 du village de santé s'inscrit naturellement dans le prolongement du village de santé existant, qui a montré toute sa pertinence et son intérêt au vu :

- du nombre de demandes de professionnels qui n'ont pu être satisfaites,
- de la fréquentation des activités ouvertes depuis plusieurs mois.

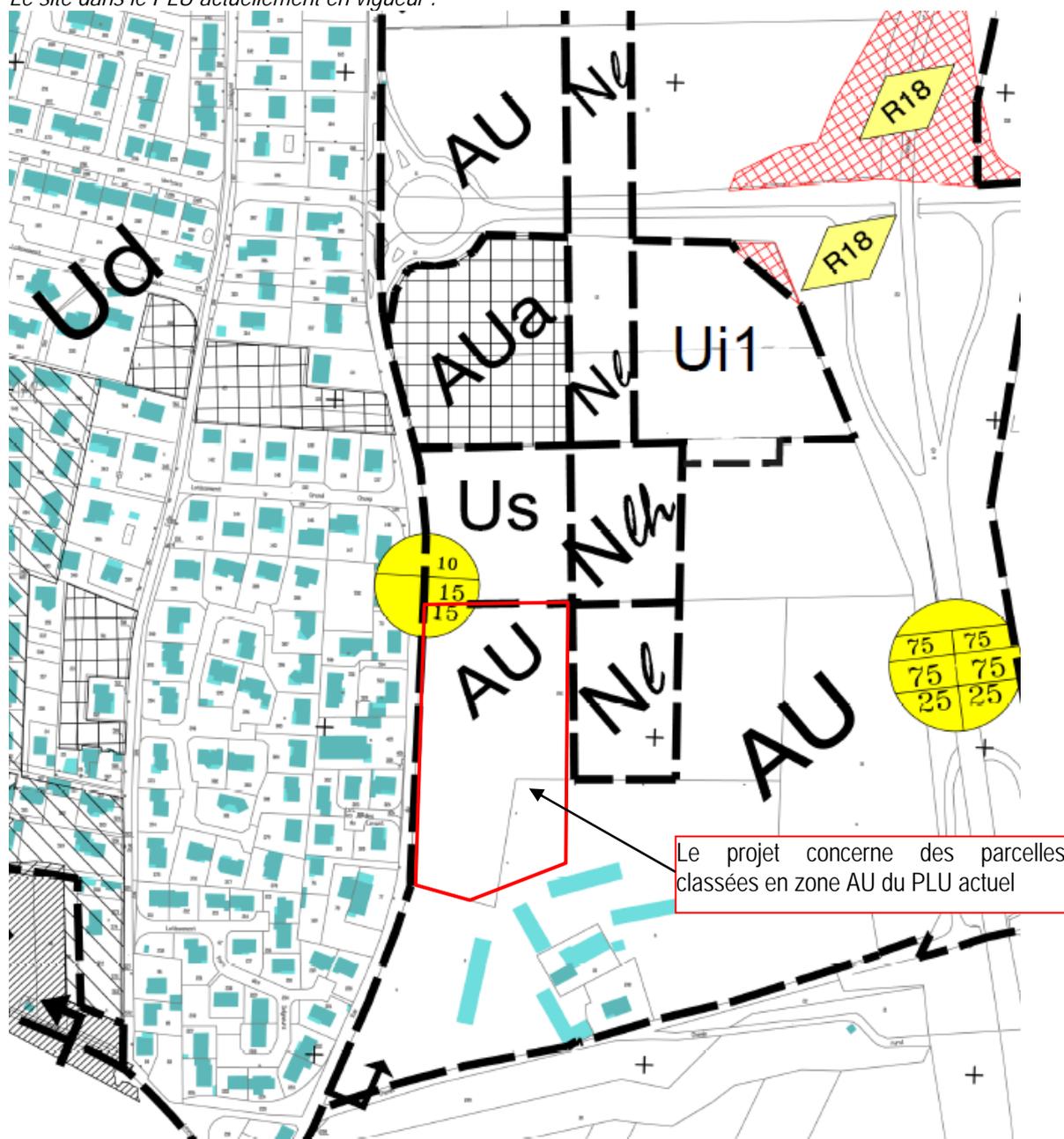
Le village seniors, qui est également prévu dans le prolongement du village de santé, permettra aux personnes âgées qui l'habiteront de profiter de leur proximité directe avec ces services médicaux et paramédicaux. Ils trouveront également à proximité (et aussi accessibles à pied) des commerces de 1^{ère} nécessité (dont une boulangerie, une épicerie- primeur, un charcutier-traiteur,...).

2.3 Le PLU en vigueur

Le site du projet est situé en zone AU du PLU de Chatuzange-le-Goubet : zone à urbaniser fermée, inconstructible en l'état. Le projet de construction du village de santé 2 et du village séniors est donc incompatible avec le PLU actuel.

Il faut noter que le projet de révision du PLU prévoit l'intégration de ces secteurs en zone urbaine, mais la commune souhaite pouvoir mettre en œuvre ce projet le plus rapidement possible. En effet, il s'agit de répondre aux besoins, parfois urgents, des professionnels de santé qui souhaitent s'installer sur le village de santé 2 et des citoyens, qui sont en attente de ce complément d'offre médicale. La procédure de mise en compatibilité du PLU permettra de gagner plusieurs mois sur la mise en œuvre opérationnelle de ce projet.

Le site dans le PLU actuellement en vigueur :



3

INTERET GENERAL DU PROJET

Le village de santé 2 complétera l'offre locale en matière de santé ...

> Pour répondre à l'évolution démographique de la commune et du pôle urbain :

La commune de Chatuzange-le-Goubet connaît une croissance démographique durable avec un taux moyen autour de 2% par an depuis une quinzaine d'année. Entre 2007 et 2017, la population a augmenté de 20% passant de 4561 à 5516 habitants.

La commune fait partie du pôle urbain de Romans / Bourg-de-Péage, qui est aussi en croissance démographique.

La phase 2 du village de santé à Pizançon, situé en continuité directe avec la zone urbanisée de Bourg-de-Péage, contribuera à améliorer l'offre de soins, dans une logique de complémentarité à l'échelle supra communale.

Il faut noter qu'au lancement du projet de village de santé 1, la ville de Bourg-de-Péage avait souligné son intérêt (édito du bulletin municipal d'avril 2018) pour ce projet.

> Pour faire face à la désertification médicale :

Ce projet permettra de faciliter l'accès aux soins pour les habitants qui disposeront ainsi d'un plus grand éventail de disciplines médicales et paramédicales et d'une plus grande disponibilité horaire, permettant de réduire les délais d'attente pour obtenir un rendez-vous.

Il s'agit de contribuer à faire face au phénomène de désertification, qui touche notamment les médecins généralistes.

> Pour répondre au besoin des professionnels de santé :

Ce type de regroupement est attractif pour les professionnels de santé et favorise leur installation puisqu'il permet notamment de mutualiser les fonctions d'accueil et de secrétariat, de rompre l'isolement de l'exercice individuel et de faciliter l'organisation des remplacements.

Le village séniors répondra à des besoins de logements spécifiques

Le village séniors vise à répondre aux besoins en logements des séniors encore autonomes qui recherchent :

- un logement de taille adaptée : le projet comporte des logements T2 ou T3,
- un logement locatif abordable : les logements prévus seront des logements locatifs sociaux,
- un espace extérieur de petite dimension : chaque logement disposera d'un petit jardin privatif côté sud,
- des espaces de convivialité : un bâtiment commun permettant d'organiser des activités collectives, un parc arboré, des potagers sont prévus dans le projet,
- la proximité de commerces et services : le site est à proximité immédiate du village de santé, ainsi que de commerces et services (dont une boulangerie) accessibles par une voie douce. Un arrêt de bus est également situé à proximité.

Ce projet contribuera en outre au respect des obligations SRU auxquelles est soumise la commune en matière de logements sociaux.

4

PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

4.1 Objet de la mise en compatibilité

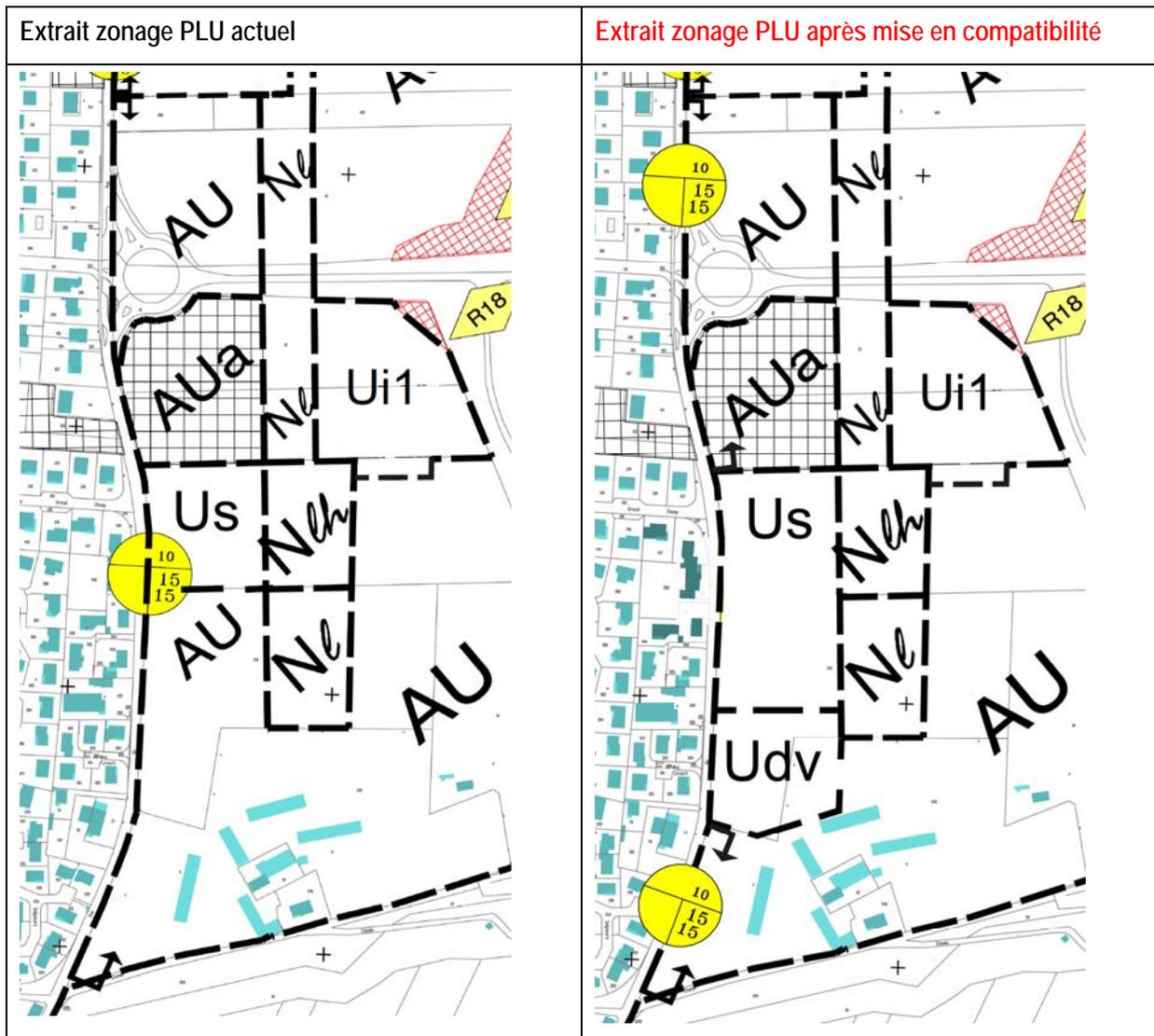
Pour être compatible avec le projet de village de santé 2 et le village séniors, le PLU nécessite d'être adapté sur les points suivants :

- > Intégrer le secteur de la zone AU concerné par le village de santé 2 en zone Us, qui est la zone urbaine réservée aux activités et services dans les domaines du sanitaire, du social et de la santé correspondant au village de santé déjà existant ;
- > Intégrer le secteur de la zone AU concerné par le village séniors dans un secteur indicé de la zone UD indicé : Udv.
- > Réduire l'obligation de 15 m de recul vis-à-vis de l'axe de la rue du Vercors : il s'agit de limiter la consommation d'espace et de tenir compte du fait que cette voie est maintenant une voie urbaine.
- > Des orientations d'aménagement seront définies pour cadrer l'urbanisation de ces secteurs conformément au projet présenté.

4.2 Évolution des pièces opposables du PLU

4.2.1 Adaptation du règlement graphique (plan de zonage)

- > Réduction de la zone AU pour classer le secteur concerné par le village de santé en zone Us (environ 6700 m²) et le secteur concerné par le village séniors en zone Udv (environ 8300 m²).
- > Suppression de la pastille de recul concernant les terrains à l'Est de la rue du Vercors au droit du village de santé et du village séniors (elle est conservée sur le reste de la voie).



4.2.2 Adaptation du règlement écrit

> Modification du règlement de la zone Us pour réduire le recul minimum imposé vis-à-vis de la rue du Vercors de 15 m de l'axe à 5 m de l'alignement.

> Modification du règlement de la zone Ud pour intégrer des dispositions particulières au secteur Udv :

Les commerces et l'artisanat seront interdits sur ce secteur particulier qui a une vocation résidentielle.

Aucune largeur minimale de voie ne sera imposée pour la desserte interne du secteur.

Pour rester en harmonie avec l'implantation le long de la rue du vercors, l'implantation des constructions à l'alignement y sera interdite : les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m vis-à-vis des voies publiques.

Extrait du règlement de la zone Ud après mise en compatibilité

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - 2 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
 - 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ud 2,
 - 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
 - industriel
 - de commerce et d'artisanat dans le secteur Udv
 - 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
 - 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes
- [...]

Article Ud 3 - Accès et voirie

[...]

VOIRIE :

[...]

3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m, **sauf en secteur Udv**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur, **sauf en secteur Udv**.
- soit avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les piscines pourront s'implanter à 1m de recul depuis l'alignement.

[...]

Extrait du règlement de la zone Us après mise en compatibilité**Article Us 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de ~~15~~ 5 mètres par rapport à ~~l'axe~~ **l'alignement** de la rue du Vercors.

Il n'est pas imposé de distance de recul pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri voyageurs...), pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

4.2.3 Modification des orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement n°6, concernant le village de santé sera mise à jour pour tenir compte de l'existant et complétée par des dispositions concernant la phase 2 et le village sénior.

Orientation d'aménagement n°6 actuelle :

6- VILLAGE DE SANTÉ (BOURG DE PIZANÇON)

Dans le bourg de Pizançon, la zone « Us » située le long de la rue du Vercors a pour vocation d'accueillir un « Village de santé » qui regroupera des structures médicales pluridisciplinaires : médecins généralistes, dentistes, kinésithérapeutes, sage-femme, infirmière, psychologue, orthophoniste, orthoptiste et podologue.

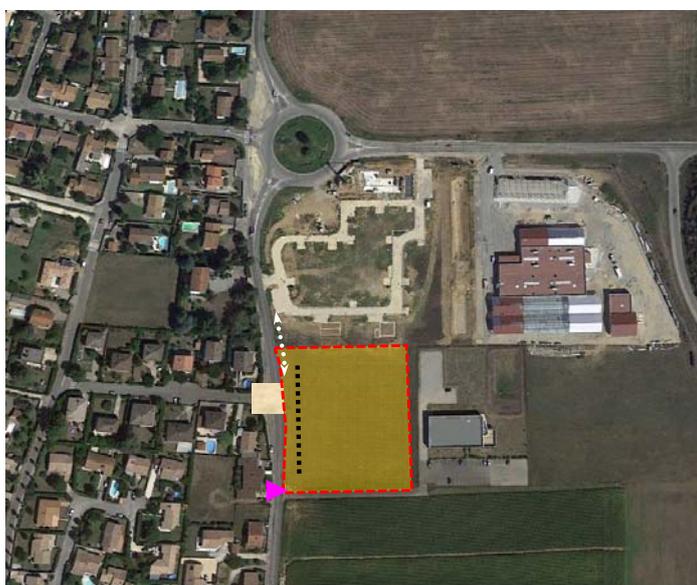
Le site accueillera également un magasin de location et vente de matériel médical ainsi qu'une micro-crèche privée.

Les principes à prendre en compte sont les suivants :

- L'accès motorisé à la zone se fera depuis la voie communale située en partie sud du secteur (allée Hippocrate)
- L'accès piétons s'organisera à partir des cheminements doux à aménager le long de la rue du Vercors. Un plateau traversant assurera la continuité avec la zone urbaine en partie Ouest de la rue du Vercors
- Le long de la rue du Vercors, les constructions doivent s'implanter selon un recul homogène
- Une frange végétale permet de traiter la limite avec les aménagements limitrophes (lotissement « Les Chênes Verts », salle de sport « Platinium »)

Les principes généraux d'aménagement sont résumés par le schéma ci-après.

Principes d'aménagement



-  Limites de l'OAP
-  Polygone d'implantation du Village de santé
-  Recul homogène des constructions
-  Principe d'accès au site
-  Sécurisation des traversées piétonnes
-  Liaison douce entre l'habitat et le Village de santé

Orientation d'aménagement n°6 après mise en compatibilité :**6- VILLAGE DE SANTÉ ET VILLAGE SENIORS
(BOURG DE PIZANÇON)**

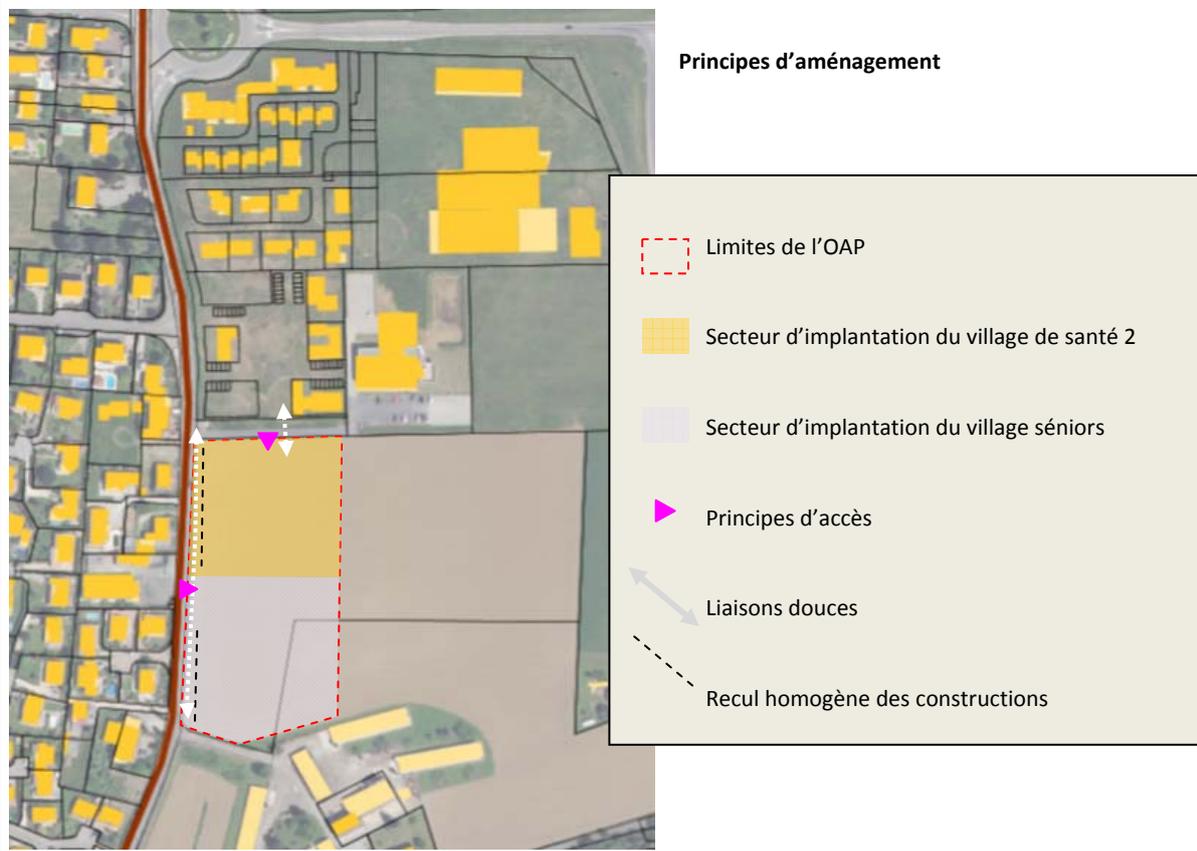
Dans le bourg de Pizançon, la zone « Us » située le long de la rue du Vercors a pour vocation d'accueillir un « Village de santé » qui regroupera notamment des structures médicales et paramédicales pluridisciplinaires : médecins généralistes, dentistes, kinésithérapeutes, sage-femme, infirmière, psychologue, orthophoniste, orthoptiste et podologue,....

Au sud de la zone Us, le secteur Udv a pour vocation d'accueillir un village « séniors » constitué de 25 à 28 logements locatifs sociaux groupés et d'un bâtiment commun.

Les principes à prendre en compte sont les suivants :

- L'accès motorisé à la phase 2 du village de santé se fera depuis la voie communale située en partie nord du secteur.
- L'accès motorisé au village séniors se fera depuis la rue du Vercors.
- L'accès piétons s'organisera à partir des cheminements doux à aménager le long de la rue du Vercors. Une liaison douce sera prévue entre le village de santé et le village séniors.
- Le long de la rue du Vercors, les constructions doivent s'implanter selon un recul homogène
- Une frange végétale permet de traiter la limite avec les espaces limitrophes à l'Est et au sud.

Les principes généraux d'aménagement sont résumés par le schéma ci-après.



5

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification du PLU permet de rendre constructible 1,5 ha de terrain :

> 0,67 ha pour le projet de village de santé : il s'agit de la surface nécessaire pour répondre aux besoins en terme de bâtiments : 1500 m² de surface de plancher répartie en 6 bâtiments, et en terme de places de stationnement : 90 places environ.

> 0,83 ha pour le projet de village seniors où sont programmés entre 25 et 28 logements locatifs et un bâtiment commun de 70 m². La densité de logements atteindra donc entre 30 et 34 logements par hectare.

On peut noter que ce projet est compatible avec les orientations du SCOT du Grand Rovaltain qui prévoit un objectif de densité minimale de 26 logements par hectare jusqu'en 2025 et 32 logements par hectare au-delà pour les pôles périurbains comme Chatuzange-le-Goubet.

La consommation d'espace est donc maîtrisée pour ce projet.

Le projet de Village santé 2 et Village seniors aura donc une incidence limitée sur la consommation d'espace.

5.2 Sur l'agriculture

Le projet concerne 1,5 ha de terrains agricoles classés en zone AU dans le PLU actuel. Il s'agit de terrains exploités depuis de nombreuses années en grandes cultures.

Ces terrains sont exploités par leur propriétaire dont la cessation d'activités est en cours et qui n'a pas de successeur.

En dehors de la consommation de 1,5 ha de terre agricole, le projet de Village santé 2 et de Village seniors ne remet donc pas en cause d'exploitation pérenne.

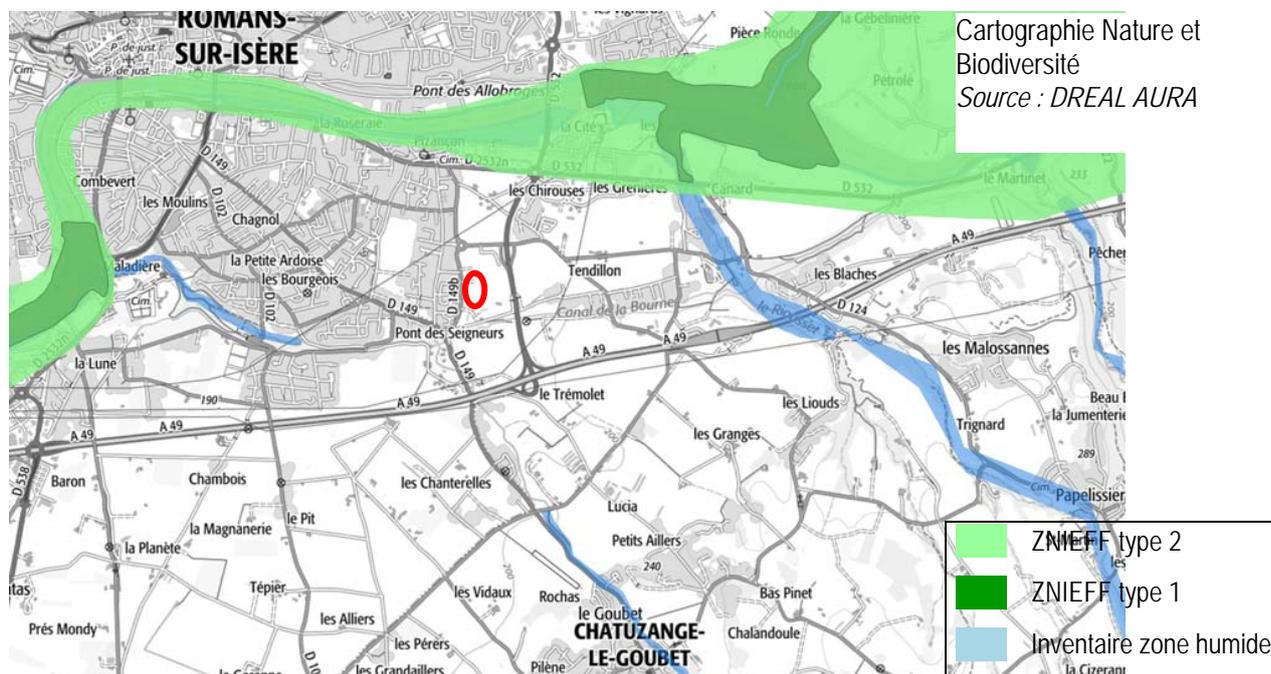
Le projet de Village santé 2 et Village seniors aura donc une incidence limitée sur l'agriculture.

5.3 Sur les milieux naturels

Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est concerné par aucun enjeu écologique particulier :

- il est situé en dehors de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel.
- il ne concerne aucun élément de la trame verte et bleue communale (établie à l'occasion de la révision du PLU en cours) ou supra-communale.

- il concerne un terrain agricole de grande culture qui ne présente aucune formation végétale particulière, ni d'arbre.
- il est situé en continuité des secteurs urbanisés de la plaine de Pizançon.



Sites Natura 2000 :

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal. Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont :

- Le site FR8201675 ZSC « Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère » à 6 Km au nord-ouest du projet et 9 km à l'ouest pour une autre partie. Le projet est en outre séparé de ce site Natura 2000 par l'agglomération romano-péageoise.
- Le site FR8201692 ZSC « Monts du matin, combe Laval et val Sainte-Marie » à 10 Km au sud-est du projet
- Le site FR8201681 ZSC « Gervanne et rebord occidental du Vercors » à 14 Km au sud-est du projet

Compte-tenu de l'éloignement de ces sites Natura 2000 avec le projet et de l'absence de lien fonctionnel entre eux et le projet, il peut être conclu à l'absence d'incidence du projet sur les sites Natura 2000.

Le projet de Village santé 2 et Village séniors n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Le projet ne modifie pas le PLU sur cette thématique :

- le site est à l'écart de tout cours d'eau, de périmètre de protection de captage d'eau potable...
- la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le site.

Le village de santé 2 et le village séniors seront raccordés au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités dans la station d'épuration intercommunale de Romans-sur-Isère, comme cela était prévu dans le PLU, qui classait ces terrains en zone AU.

Le projet de Village santé 2 et Village séniors n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Le projet va conforter le pôle d'équipements et services que constitue Pizançon au sud-est du pôle urbain de Romans / Bourg-de-Péage : il s'inscrit à proximité du village de santé 1, d'un espace de commerces, il est également proche du groupe scolaire et de la crèche de Pizançon, ainsi que de la gendarmerie qui vient d'être implantée le long de la rue du Vercors.

Le projet est compatible avec les orientations du SCOT du Grand Rovaltain qui identifie Pizançon comme une enveloppe urbaine principale et qui prévoit que les extensions urbaines soient localisées en continuité immédiate de ces enveloppes urbaines, ce qui est le cas du projet de Village de santé 2 et de village séniors.

Il est bien desservi :

- par des voies de circulation adaptées ;
- par le cheminement doux qui longe la rue du vercors et rejoint les équipements publics mentionnés ;
- par les transports en commun avec un arrêt de bus à proximité immédiate.

Le projet se situe en dehors de toute zone de risque connu :

- Il est notamment situé en dehors des zones de risque inondation de Pizançon ;
- Il n'y a pas de risque technologique recensé à proximité.

Le projet est situé en dehors des zones de bruit générées par les axes routiers les plus proches (A49 - RD 532) et il n'est pas de nature à générer des nuisances particulières.

Le projet de Village santé 2 et Village séniors n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances. Il s'inscrit dans le projet de développement prévu pour la plaine de Pizançon comme le montre le PLU actuel qui classe le secteur en zone AU et le projet de PLU qui prévoit un classement en zone U.

5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Le site de projet n'est concerné par aucun secteur sensible au plan paysager ou du patrimoine bâti :

- pas de site classé ou inscrit,
- pas de périmètre de protection de monument historique,
- pas de site patrimonial remarquable,
- pas d'entité archéologique ou zone de présomption archéologique.

En outre, les projets architecturaux du village de santé 2 et du village séniors sont en harmonie avec le village de santé 1 en continuité duquel ils s'inscriront. Ils présenteront un bâti structuré le long de la rue de vercors.

Le traitement paysager des abords est également important pour l'intégration paysagère du projet :

- l'aménagement du village de santé 2 comprend ainsi 2780 m² d'espaces verts, principalement sur les franges de l'opération ;

- l'aménagement du village séniors prévoit environ 1500 m² de jardins privatifs et 450 m² d'espaces verts communs. Les franges est (en limite d'espace agricole) et sud (en limite avec une ancienne ferme) seront notamment traitées en espaces verts.

Le projet de Village santé 2 et Village séniors n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.

5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet est positionné sur un site particulièrement bien desservi en termes de circulations douces et de transport en commun comme il l'a été montré.

Par ailleurs il n'est pas de nature à générer de pollution.

Le projet de Village santé 2 et Village séniors n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie, voire des incidences positives.

5.8 Sur les sols et sous-sols

Il n'y a pas d'enjeu particulier en la matière.

La base de données BASIAS (inventaire historique de sites industriels ou activités de services susceptibles de générer une pollution) n'inventorie aucun site ou activité susceptible de générer une pollution des sols à proximité du projet.

La base de données BASOL (sols potentiellement pollués) n'identifie aucun site sur la commune.

Le projet lui-même n'est pas de nature à générer une pollution des sols.

Le projet de Village santé 2 et Village séniors n'aura pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

6

LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

6.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et justifier la procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet de village de santé 2 et village seniors : il sera constitué de la présente notice.

Règlement : le règlement des zones Ud et Us est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel.

Orientations d'aménagement : l'orientation n°6 est modifiée et sera à remplacer dans le PLU actuel.

6.2 Pièces graphiques modifiées

Le **plan de zonage (planche n° 4- Zoom Pizançon)** modifié compose la pièce n°3 du présent dossier de modification. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.