

Département de la Drôme

Commune de HAUTERIVES

MODIFICATION N°1 DU PLU PROCÉDURE SIMPLIFIÉE



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

janv.-21
5.20.121

Commune de HAUTERIVES

Modification N°1 du PLU Procédure simplifiée

BORDEREAU des PIÈCES

- 1 - Notice explicative
- 2 - Pièce écrite modifiée : Orientation d'aménagement et de programmation
- 3 - Pièce graphique modifiée : Règlement graphique

Département de la Drôme

Commune de HAUTERIVES

MODIFICATION N°1 DU PLU PROCÉDURE SIMPLIFIÉE

1 – Notice explicative



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

janv.-21
5.20.121

SOMMAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2. ADAPTATION DE L'OAP N°2	3
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	8
4. LES PIECES MODIFIEES	9

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de HAUTERIVES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 25 septembre 2018.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de HAUTERIVES a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une première procédure de modification de ce PLU, afin :

- D'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et le programme de logements prévus sur un secteur de la zone UB.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

Ce projet n'est pas non plus concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),

Par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure simplifiée de modification.

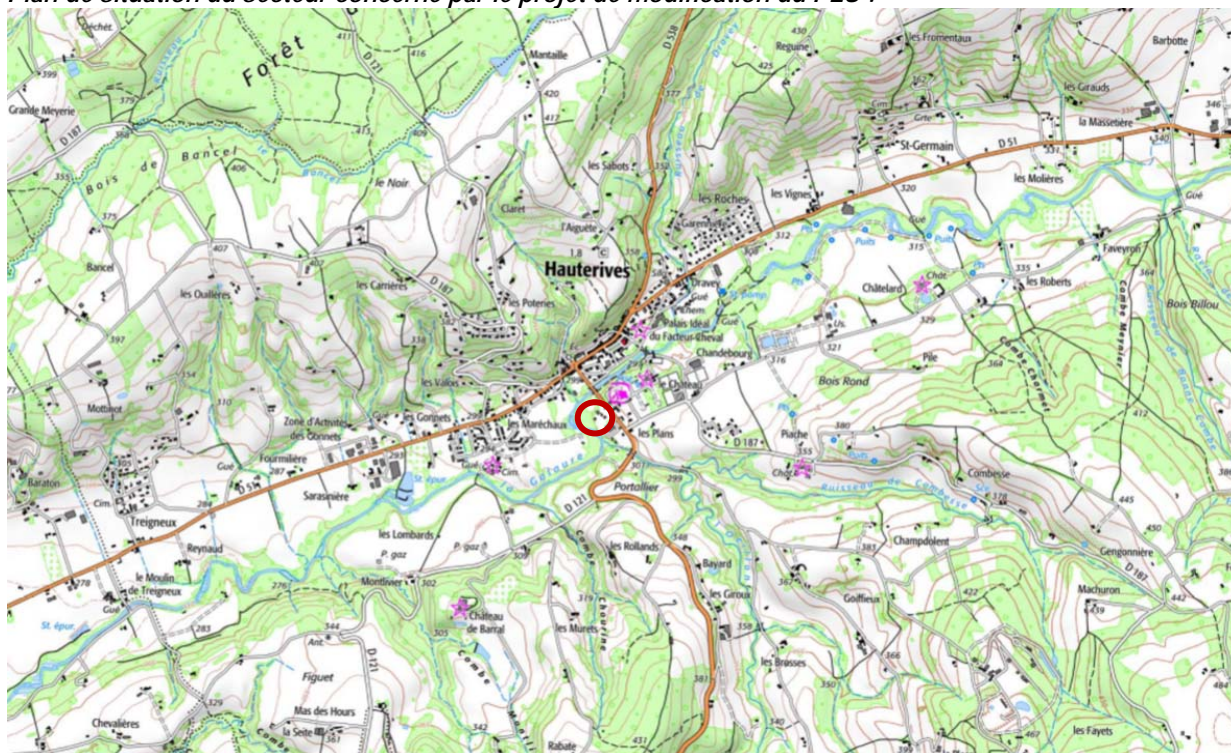
2. ADAPTATION DE L'OAP N°2

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Un secteur d'entrée de ville avec un projet de maison de santé

L'OAP¹ n°2 concerne un secteur de la **zone UB** à l'entrée sud du bourg, au nord du supermarché. Ce site est situé le long de la RD538.

Plan de situation du secteur concerné par le projet de modification du PLU :

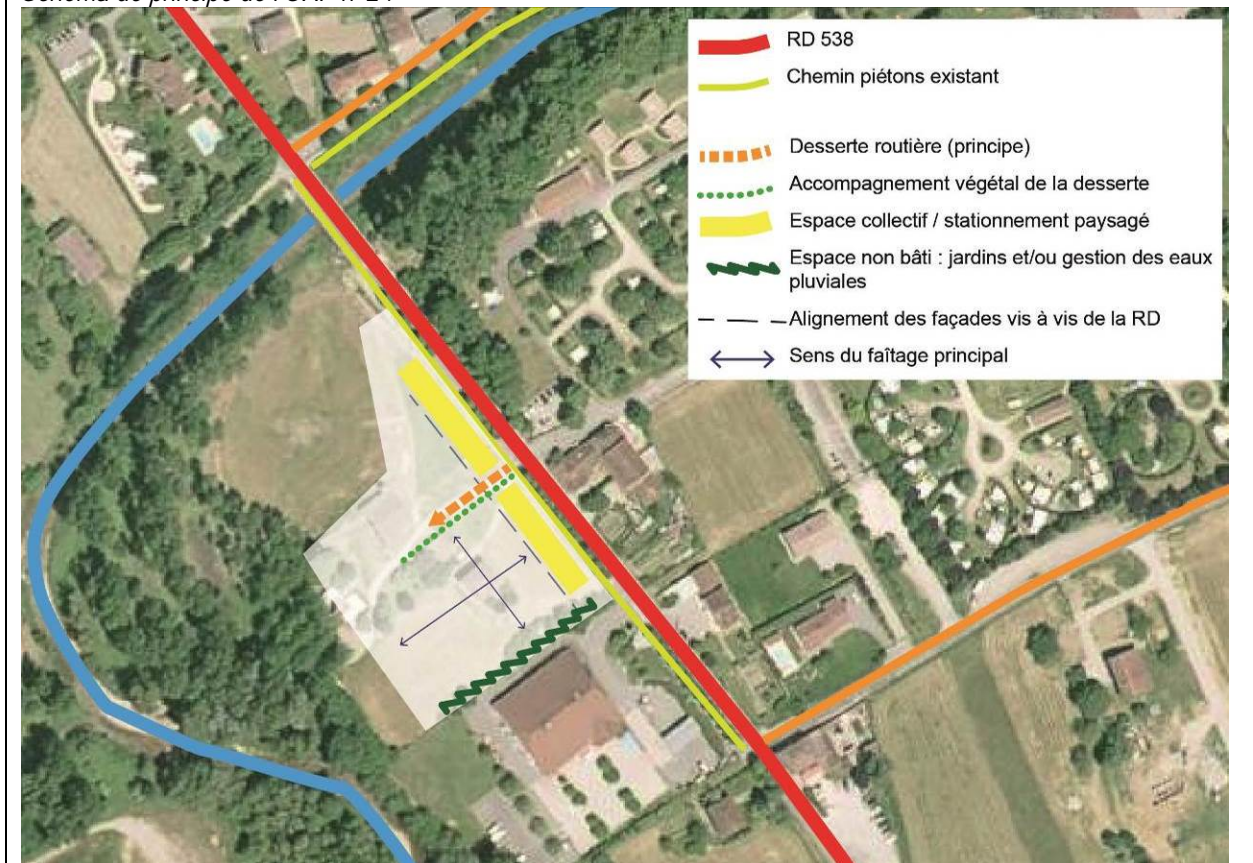


¹ OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

Une orientation d'aménagement a été définie sur ce secteur de 0,8 ha environ, qui comprend quelques bâtiments vétustes et peu qualitatifs, afin de :

- structurer et traiter de manière qualitative cette entrée de ville,
- développer un secteur mixte commerce-service et habitat. Une maison de santé et une pharmacie étaient notamment pressenties sur ce site. L'objectif étant de regrouper les professionnels de santé, afin de favoriser leur maintien sur la commune.

Schéma de principe de l'OAP n°2 :

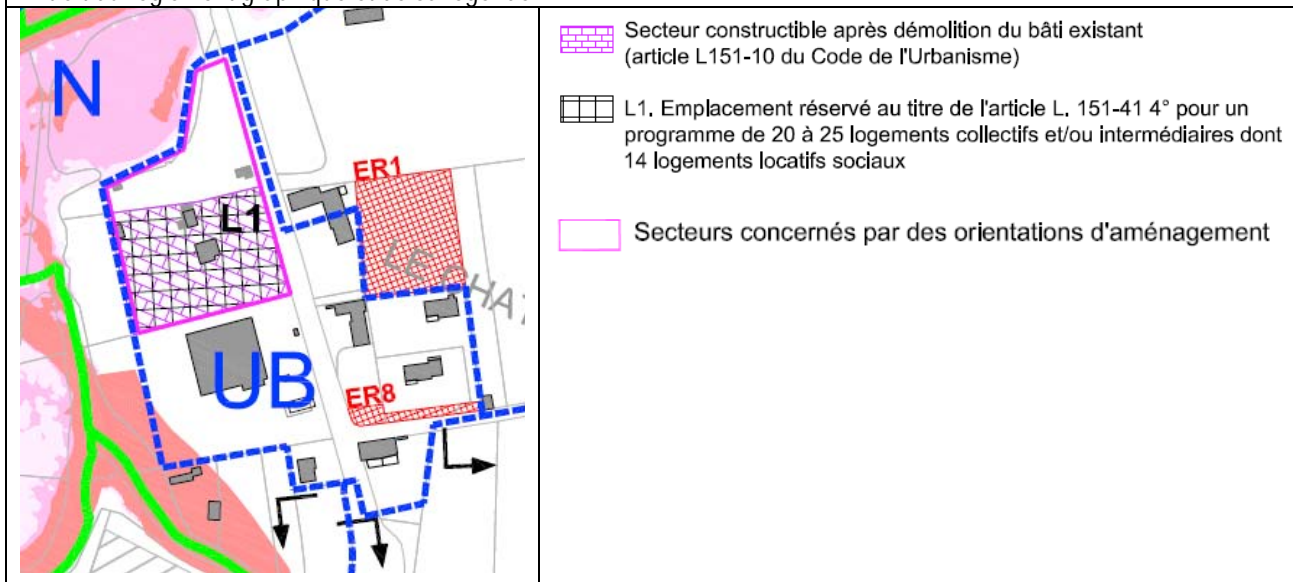


Cette OAP définit également le programme de logements qui était attendu sur l'ensemble du secteur, soit 30 logements environ dont :

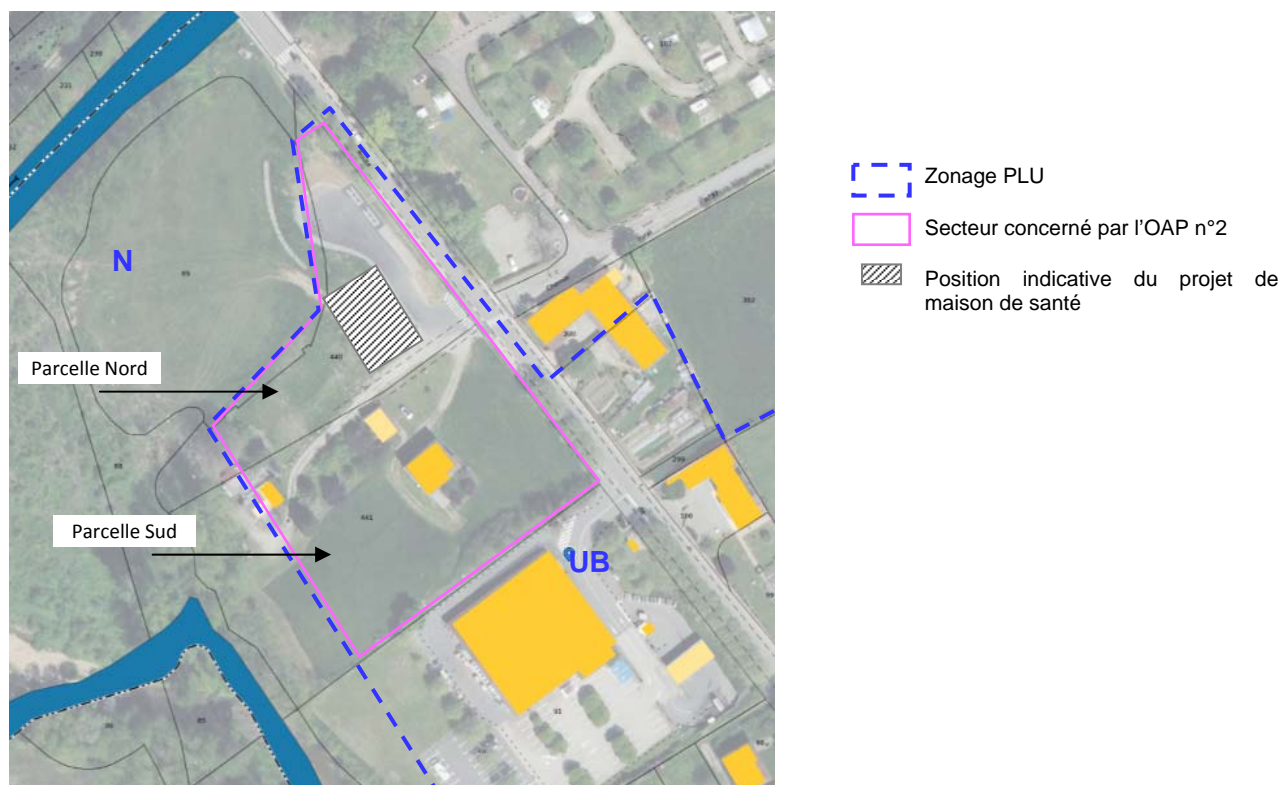
- 6 à 10 logements adaptés aux personnes âgées dans la parcelle nord ;
- 20 à 25 logements de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux sur la parcelle sud (ce programme fait l'objet d'un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme).

L'emplacement réservé pour programme de logements est effectivement délimité dans le règlement graphique du PLU sous la forme d'une trame sur la parcelle sud, assortie d'une légende. On peut également noter que la même parcelle est soumise aux dispositions de l'article L151-10 du code de l'urbanisme, qui impose la démolition du bâti existant.

Extrait du règlement graphique et de sa légende



Un projet de maison de santé qui a évolué pour répondre aux besoins des professionnels



A l'origine, le projet de maison de santé, qui est positionné sur la parcelle Nord du secteur, comprenait des logements adaptés aux personnes âgées, ce qui explique la répartition des logements précisée dans les OAP entre la parcelle Nord et la parcelle sud.

Au stade de la réalisation, après adaptations du projet aux besoins des professionnels médicaux et paramédicaux, seule la maison de santé sera finalement implantée sur la parcelle Nord.

En effet, le nombre de professionnels intéressés s'est avéré plus important que prévu et la totalité de l'enveloppe bâtie sera donc consacrée à ces services.

Du fait de l'augmentation de la surface de plancher nécessaire pour la maison de santé et des besoins en stationnement associés, la surface disponible dans la partie constructible de la parcelle Nord (1500 m² environ en dehors de l'espace dédié au tri sélectif) s'avère insuffisante pour y réaliser les quelques logements à destination des personnes âgées prévus à l'origine du projet.

Des logements adaptés aux personnes âgées pourront cependant être réalisés sur la parcelle Sud, dont la surface constructible utile (environ 5200 m²) est plus importante.

Il est donc proposé d'adapter le PLU :

- d'une part en supprimant la répartition des logements par parcelle (puisque seule la parcelle sud sera finalement concernée),
- d'autre part en réduisant de 3 unités le nombre total de logements attendus sur cette zone UB pour prendre en compte l'augmentation de la surface consacrée à la maison de santé.

Le programme de logements sur la parcelle sud sera donc adapté en conséquence.

2.2 Le Projet de modification

2.2.1 Modification des Orientations d'Aménagement

L'orientation d'aménagement n°2 « Secteur de la zone UB, à l'entrée Sud du bourg » est modifiée pour adapter le nombre de logements attendus et les positionner sur la parcelle sud.

Extrait OAP n°2 - PLU actuel

Formes urbaines et nombre de logements :

- Bâtiments en R+1 ;
- 30 logements environ sur l'ensemble du secteur répartis avec :
 - 6 à 10 logements adaptés aux personnes âgées dans la parcelle Nord,
 - 20 à 25 logements de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux. Ce programme de logements fait l'objet d'un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41 ;

Extrait OAP n°2 - PLU modifié

Formes urbaines et nombre de logements :

- Bâtiments en R+1 ;
- 27 logements environ de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux. Au moins 6 de ces logements seront adaptés aux personnes âgées. Ce programme de logements fait l'objet d'un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41

2.2.2 Modification du règlement graphique

Seule la légende du programme de logements concernant la parcelle sud est modifiée.

Extrait légende règlement graphique - PLU actuel



L1. Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 4° pour un programme de 20 à 25 logements collectifs et/ou intermédiaires dont 14 logements locatifs sociaux

Extrait légende règlement graphique - PLU modifié



L1. Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 4° pour un programme d'environ 27 logements collectifs et/ou intermédiaires dont 14 logements locatifs sociaux

3.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification vise simplement à adapter à la marge le programme de logements prévu sur un secteur de la zone UB, suite à l'extension du projet de maison de santé : en réduisant de 30 à 27 logements environ le nombre total de logements attendus sur le secteur et en supprimant l'obligation de les répartir sur 2 parcelles.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence :

- **sur la consommation foncière** (aucune augmentation des surfaces constructibles et réduction très limitée du nombre de logements attendus liées à l'augmentation de la surface dédiée au projet de maison de santé) ;
- **sur l'agriculture** (la zone agricole n'est pas concernée) ;
- **sur les eaux superficielles ou souterraines** (changements sans incidence par rapport au PLU actuel sur ces points) ;
- **sur l'air, le climat et l'énergie** (changements sans incidence par rapport au PLU actuel sur ces points) ;
- **sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances** (changements sans incidence par rapport au PLU actuel sur ces points) ;
- **sur les milieux naturels et sur le patrimoine paysager et bâti** : changements sans incidence par rapport au PLU actuel sur ces points. Ni les orientations d'aménagement, ni le règlement ne sont modifiés en ce qui concerne l'intégration paysagère des constructions.

4. LES PIECES MODIFIEES

4.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Orientations d'aménagement et de programmation : l'OAP n°2 est modifiée. La page concernée sera donc substituée à la page actuelle correspondante.

.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Règlement graphique : la légende des deux planches du règlement graphique (4.1 et 4.2) est modifiée. Les deux planches seront donc à substituer aux planches actuelles.

Département de la Drôme

Commune de HAUTERIVES

MODIFICATION N°1 DU PLU PROCÉDURE SIMPLIFIÉE

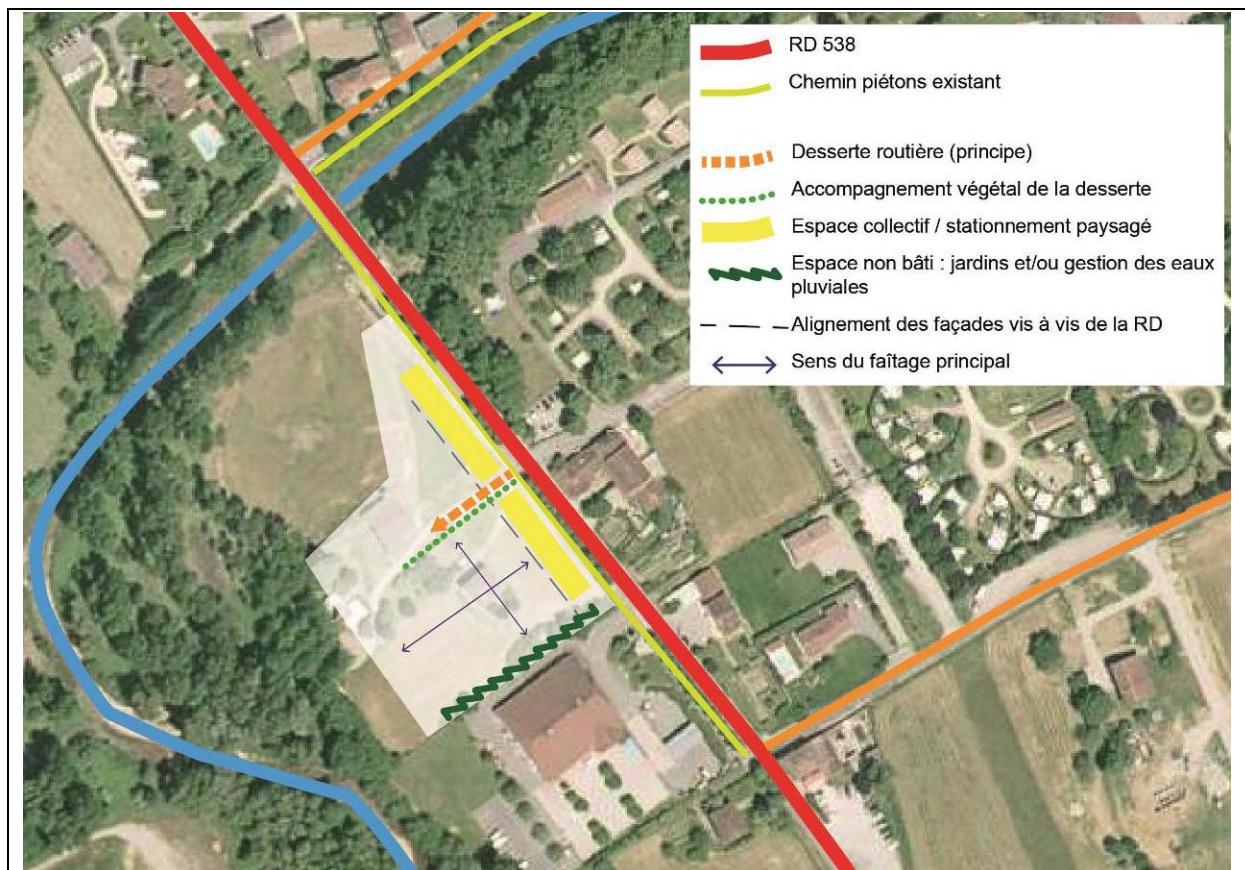
2 – Pièce écrite modifiée
Orientations d'Aménagement et de Programmation
Extrait OAP n°2



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

janv.-21
5.20.121

2.2 Orientations d'aménagement



▪ *Formes urbaines et nombre de logements :*

- Bâtiments en R+1 ;

- ~~30-27~~ logements environ ~~sur l'ensemble du secteur répartis avec :~~

~~— 6 à 10 logements adaptés aux personnes âgées dans la parcelle Nord,~~

~~— 20 à 25 logements~~ de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux. **Au moins 6 de ces logements seront adaptés aux personnes âgées.** Ce programme de logements fait l'objet d'un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41 ;

▪ *Accès – desserte – modes doux :*

- Un seul accès depuis la RD538 pour l'ensemble du secteur.

- Au moins une connexion piétonne vers le cheminement piéton existant le long de la RD51.

▪ *Rapport à la rue, paysage, environnement :*

La qualité architecturale de l'opération ainsi que l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble bâti dans le paysage urbain.

- Les volumes en façade sur la RD538 seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à cet axe selon le même recul, en dégagant les jardins ou cours au sud ou à l'ouest.

- Les garages seront situés à l'arrière du bâtiment en façade.

- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.

Département de la Drôme

Commune de HAUTERIVES

MODIFICATION N°1 DU PLU PROCÉDURE SIMPLIFIÉE

3 – Pièce graphique modifiée
Règlement graphique
Extrait Légende



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

janv.-21
5.20.121

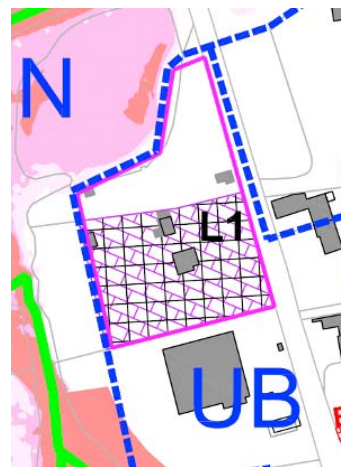
Extrait Légende et Zonage Règlement graphique PLU actuel



Secteur constructible après démolition du bâti existant
(article L151-10 du Code de l'Urbanisme)



L1. Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 4° pour un programme de 20 à 25 logements collectifs et/ou intermédiaires dont 14 logements locatifs sociaux



Extrait Légende et Zonage Règlement graphique PLU modifié

Seule la légende L1 est modifiée



Secteur constructible après démolition du bâti existant
(article L151-10 du Code de l'Urbanisme)



L1. Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 4° pour un programme d'environ 27 logements collectifs et/ou intermédiaires dont 14 logements locatifs sociaux.

