

INFORMATIONS SUR LE DOSSIER SOU MIS A ENQUETE PUBLIQUE :

Note de présentation :

> Objet de l'enquête et maître d'ouvrage du projet :

Le présent dossier est présenté à l'enquête publique par la **commune de HAUTERIVES (26)** en vue de procéder à la **révision du PLU (Plan local d'urbanisme)**, en application du code de l'urbanisme.

Coordonnées du maître d'ouvrage : Mairie de HAUTERIVES – 10, place de la Mairie - 26390 Hauterives.

> Caractéristiques les plus importantes du projet de PLU de HAUTERIVES :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a été défini à partir des enjeux identifiés lors de la phase diagnostic, en prenant en compte notamment les principes d'utilisation économe de l'espace, de respect de l'environnement et d'équilibre entre développement et protection des espaces agricoles et naturels.

Les objectifs du PADD sont concrétisés dans la partie réglementaire du PLU : orientations d'aménagement et de programmation et règlement graphique et écrit.

Le projet de PLU se base sur les principaux objectifs et orientations suivants :

→ Une croissance démographique suffisante et encadrée pour renouveler la population.

- ✦ Envisager la production de 10 logements par an en moyenne soit 120 logements sur 12 ans.

Cette orientation prend en compte le Programme Local de l'Habitat élaboré par la communauté de communes.

Ce niveau de production correspond à une croissance démographique autour de 0,9 à 1% par an en moyenne, soit 207 à 252 habitants supplémentaires pour une population totale de 2093 à 2138 habitants d'ici 12 ans.

- ✦ Favoriser l'accueil de jeunes actifs, de familles et de retraités « actifs ».
- ✦ Prendre en compte les besoins d'hébergement et d'activité des personnes handicapées.

→ Une offre de logements adaptée aux besoins de la population à accueillir et respectant la morphologie du tissu urbain.

- ✦ Diversifier la production de logements avec :
 - des logements locatifs abordables, sous forme de logements collectifs ou individuels groupés, pour favoriser l'accueil de jeunes actifs.
 - des logements en accession sociale à la propriété, des maisons locatives, pour diversifier l'offre en direction des familles.
 - des logements sur de petits terrains ou en immeuble collectif, à proximité des commerces et services, pour les retraités actifs.
- ✦ Prendre en compte les besoins spécifiques pour l'hébergement des personnes handicapées.

→ Développer l'habitat en priorité autour du bourg, afin de limiter les besoins de déplacements et optimiser les réseaux, tout en limitant au maximum les impacts sur l'agriculture et Optimiser l'urbanisation des dents creuses dans les quartiers déjà urbanisés.

- ✦ Optimiser l'utilisation des tènements disponibles ou des secteurs susceptibles de muter au sein des espaces déjà urbanisés :
 - préparer la mutation du secteur composé du tènement de la trésorerie et du terrain voisin en étudiant un projet d'aménagement global ;
 - organiser la mutation pour l'habitat d'un ancien bâtiment d'activité place de la Mairie dans le respect de l'unité architecturale de cette place.
- ✦ Poursuivre l'urbanisation du secteur ouest du Bourg (Gonnets / Maréchaux), en la structurant et en l'organisant :
 - marquer l'entrée de ville Ouest ;
 - organiser le maillage viaire pour limiter les nouvelles sorties sur la RD51 et aménager des carrefours sécurisés ;
 - développer et mailler le réseau de cheminements piétons et/ou cycles ;
 - préserver des couloirs verts le long des combes afin de préserver des connexions écologiques entre les coteaux et la Galaure et faciliter l'écoulement des eaux pluviales ;
 - proposer une offre de logements diversifiée et des formes bâties adaptées à la morphologie du site et permettant de limiter l'imperméabilisation et la consommation d'espace.
- ✦ Urbaniser l'entrée sud du Bourg (le long de la RD538a au nord du supermarché), pour un secteur mixte, commerces-services et habitat, marquant qualitativement cette entrée du bourg.
- ✦ Terminer l'urbanisation des quartiers excentrés de Treigneux et St-Germain, sans étendre l'enveloppe urbaine existante.

→ Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

- ✦ Viser une densité moyenne autour de 25 logements à l'hectare dans les zones d'urbanisation future ;

→ Développer le niveau d'équipement commercial et de services.

- ✦ Conforter les commerces de proximité du centre-bourg et développer une réponse aux achats récurrents sur le pôle secondaire Châteauneuf/Hauterives.
- ✦ Conserver la concentration commerciale dans le bourg :
 - Favoriser l'accueil de commerces et services au Nord du supermarché
 - Favoriser les accès modes doux et le stationnement à proximité des commerces et services

→ Renforcer le potentiel d'activités et d'emplois sur la commune

- ✦ Optimiser le foncier dans la zone d'activité des Gonnets et prévoir son extension.
- ✦ Permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain.
- ✦ Poursuivre les activités d'exploitation du sous-sol (mines de sel et stockage de gaz).

→ Préserver les conditions d'exercice des activités agricoles

- ✦ Éviter le morcellement des espaces agricoles.
- ✦ Préserver les secteurs à bon potentiel : plaine irriguée, vastes unités foncières.
- ✦ Limiter les risques de conflits d'usage habitat / agriculture.

→ Développer les activités touristiques

- ✦ Mettre en valeur les sites d'attractivité – Accès modes doux et stationnement
- ✦ Favoriser le développement de l'offre d'hébergement :
 - hébergement hôtelier, qui est déficitaire dans la vallée de la Galaure,
 - tourisme vert (gîtes, chambre d'hôte) qui pourrait favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti traditionnel rural.

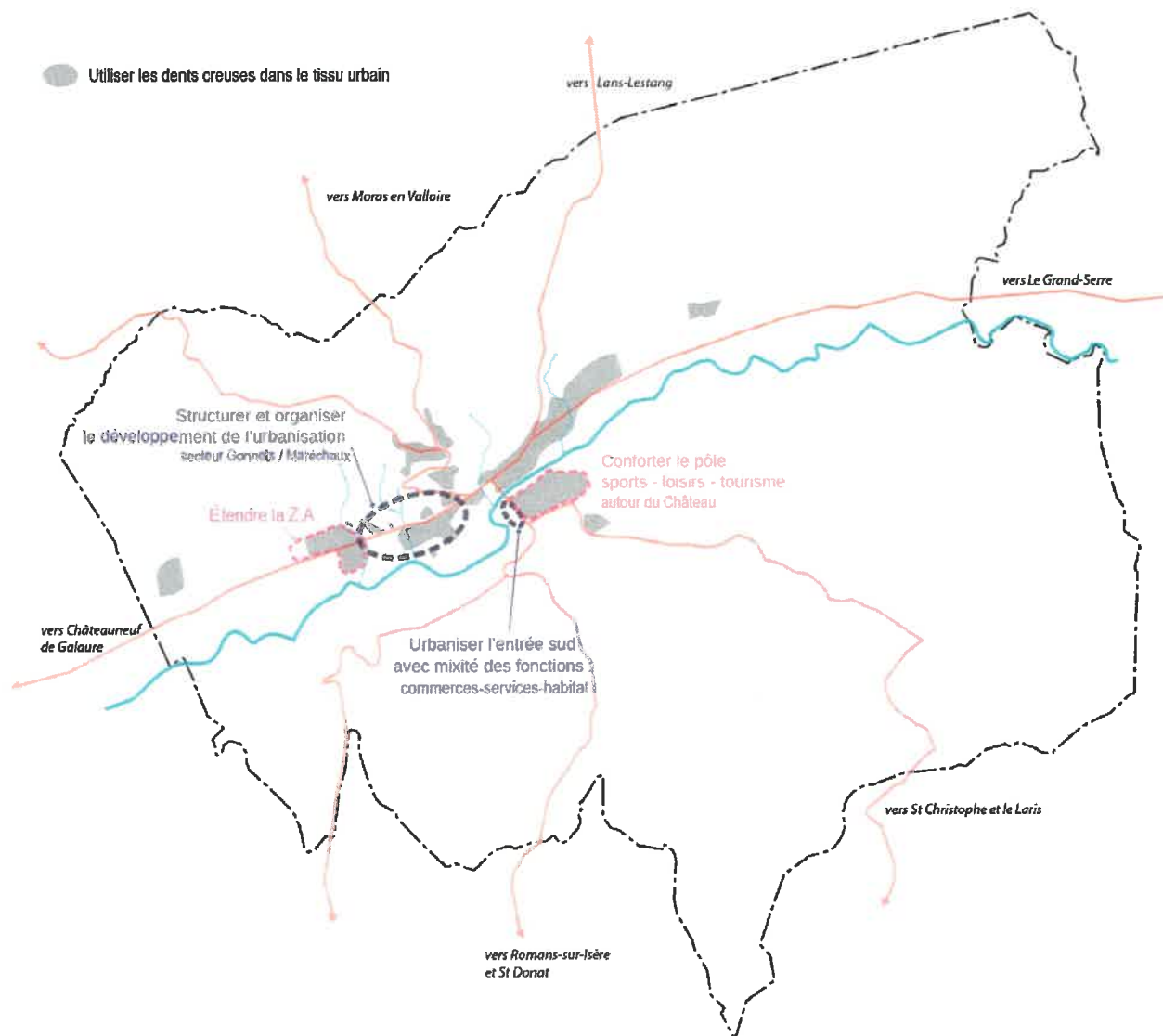
→ Faciliter les déplacements non polluants

- ✦ Poursuivre le maillage de cheminements doux vers les équipements collectifs, vers la Galaure, ...
- ✦ Prendre en compte le projet intercommunal de véhicules électriques en location, ...
- ✦ Préserver les itinéraires de randonnées et notamment les sentiers d'intérêt communautaire.

→ Adapter les équipements collectifs aux besoins de la population actuelle et future

- ✦ Conforter le pôle sports / loisirs / culture / tourisme du Château
- ✦ Adapter la station d'épuration
- ✦ Anticiper le développement de la fibre dans les foyers.

Orientations en matière d'urbanisation :



→ Préserver l'intérêt paysager et un cadre de vie de qualité

- ✦ Préserver le caractère et les lignes de force du paysage naturel et bâti:
 - Protéger les boisements des coteaux, des combes et bords de rivière
 - Définir des limites franches aux entités bâties en s'appuyant sur des limites physiques chaque fois que possible
- ✦ Favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions en s'inspirant du bâti traditionnel.
- ✦ Préserver et mettre en valeur l'environnement du Palais Idéal et du tombeau du Facteur Cheval.
- ✦ Entrées de ville à améliorer :
 - remédier à la banalisation en cours de l'entrée de ville Ouest (urbanisation au coup par coup / sorties directes sur la RD) : organiser l'urbanisation pour des dessertes plus rationnelles et une structuration du bâti par rapport à la voie.
- ✦ Intégrer la gestion des risques naturels : ruissellement, inondation, ...
- ✦ Intégrer la gestion des risques technologiques : canalisations de transport de matières dangereuses, exploitation et stockage souterrains, anciennes mines de lignite.

→ Protéger les espaces agricoles

→ Préserver les secteurs à enjeux naturels et fonctionnels

- ✦ Préserver les trois entités fonctionnelles composées de milieux naturels et agricoles :
 - au nord-ouest (secteur de la forêt de Mantailles)
 - au nord-est (secteur du bois des Rivoires)
 - au sud-est (collines plus ou moins boisées).
- ✦ Préserver la Galaure et ses milieux annexes :
 - sa ripisylve,
 - les zones humides associées à la Galaure et ses affluents dont plusieurs zones de frayères, et 3 étangs (Mantaille, Bayard et Fonjalle)
- ✦ Préserver les pelouses sèches

→ Maintenir ou renforcer les continuités écologiques locales nord-sud qui permettent l'interconnexion des 4 secteurs à enjeux

> Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement le projet a été retenu :

Les motifs environnementaux ont été importants pour le choix des orientations et mesures prises dans le projet de PLU.

Parmi ces motifs on peut citer les principaux :

◆ Limiter la consommation d'espace pour l'urbanisation et limiter les besoins en déplacements motorisés. Ces motifs ont notamment conduit à :

- Développer l'habitat en priorité au sein du tissu urbain existant et en continuité du Bourg vers l'Ouest, pour y structurer l'urbanisation.

- Pas d'extension de l'enveloppe urbaine existante des quartiers excentrés.

- Délimiter des surfaces constructibles strictement en adéquation avec les besoins liés à l'habitat, aux services et aux activités économiques et viser une densité moyenne minimale.

◆ Protéger les activités agricoles. Ce motif a notamment conduit à éviter le morcellement des unités foncières agricoles et à prendre en compte les exploitations agricoles et leurs projets.

◆ Préserver les secteurs à enjeux écologiques et fonctionnels de la commune. Ainsi, les espaces naturels correspondant essentiellement aux collines boisées et aux cours d'eau, particulièrement la Galaure et ses affluents, sont protégés. Les pelouses sèches et les éléments ponctuels ou linéaires de la trame verte et bleus sont également protégés.

◆ Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti : en préconisant des formes urbaines et architecturales adaptées au contexte urbain, en conservant les éléments végétaux qui constituent des lignes de force, en structurant les entrées de ville Ouest et Sud,...

Textes régissant l'enquête publique :

L'enquête publique est régie par la section 1 du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Place de l'enquête dans la procédure :

La révision du PLU de la commune de HAUTERIVES a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2014.

Le projet de PLU, après la phase d'études et de concertation, a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 février 2018.

Ce projet de PLU arrêté a été soumis pour avis aux différentes personnes publiques prévues par le code de l'urbanisme. Les avis de ces personnes publiques sont joints au dossier soumis à enquête publique.

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes :

Après enquête publique, le projet de PLU, éventuellement modifié, pourra être approuvé par une délibération du Conseil Municipal de HAUTERIVES.

