



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
BOURDEAUX
(26460)

Approbation : 25/08/2010
Modification n°1 approuvée le 9/01/17

Modification n° 1

Notice Explicative



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.136

Jan.
2017

SOMMAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU	3
2.1. Présentation du projet.....	3
2.2. Traduction du projet dans la modification	6
3. AUTRES MODIFICATIONS	10
3.1. Création d'un Emplacement Réserve.....	10
3.2. Adaptation du règlement.....	12
A. Intégration de la surface de plancher dans le règlement	12
B. ALUR : COS et superficie minimale.....	12
4. CONTENU DE LA MODIFICATION	13
4.1. Mise à jour du rapport de présentation.....	13
4.2. Modification du règlement écrit.....	13
4.3. Modification du plan de zonage	13

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), de BOURDEAUX a été approuvé le 25/08/2010.

La municipalité envisage aujourd'hui une 1^{ère} procédure de modification du P.L.U. afin :

- D'ouvrir une partie de la zone AU pour permettre la construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficultés et de logements locatifs sociaux.
- D'inscrire un emplacement réservé pour faciliter la desserte d'un bâtiment d'activité devenu propriété communale

La délibération motivant l'ouverture à l'urbanisation a été prise le 7/03/2016.

Une demande de dérogation au titre du L142-5 du code de l'urbanisme doit être faite auprès du représentant de l'État dans le département après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU

2.1. Présentation du projet

✓ Etat des lieux

La commune de BOURDEAUX dispose sur son territoire :

- D'une **maison de retraite** l'Oustalet, située dans le centre, gérée par l'Association du Chatelas.

Les bâtiments qui abritent l'actuel établissement « l'Oustalet » sont anciens et vétustes. Leur rénovation sur place suppose leur reconstruction. Cette reconstruction sur place ne peut être envisagée du fait du risque d'inondation lié à la rivière située à proximité.

Lors de la révision du PLU, la nécessité de trouver un site d'implantation pour la maison de retraite avait été évoquée et prévu au zonage avec l'inscription d'une servitude de logements sur la zone AU située à l'entrée sud du village – à proximité de l'école.

- D'une **maison pour enfants** – Le Rayon de Soleil, située hors du village, gérée par le Rayon de Soleil.

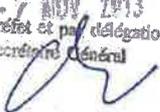
L'actuel foyer de l'enfance, excentré du centre du village, se situe dans d'anciens logements locatifs qui s'avèrent inadaptés. Une extension de cette structure n'est pas envisageable du fait des normes applicables aux établissements recevant du public et de son éloignement du centre.

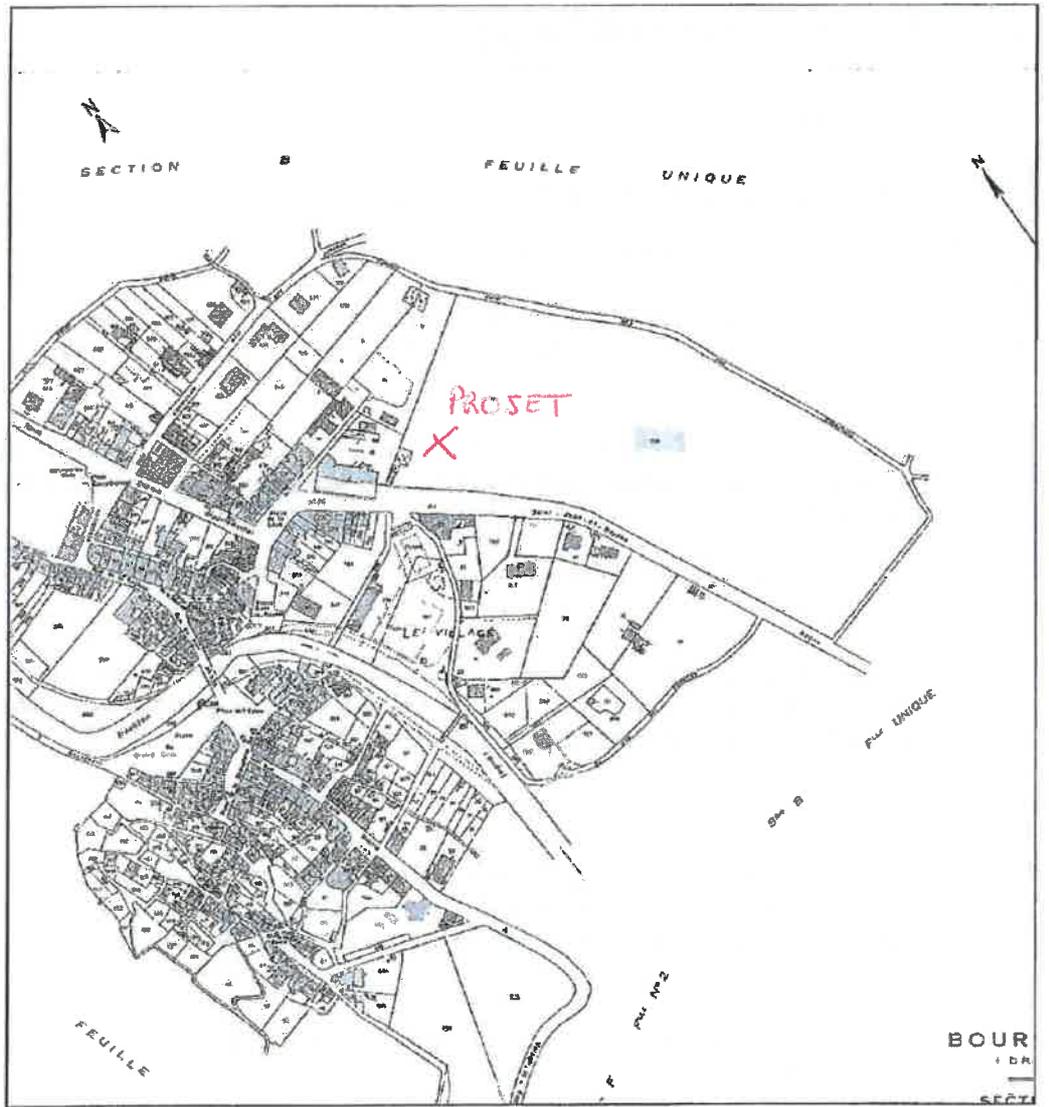
✓ Procédure

En date du 7 novembre 2013, le préfet a déclaré d'utilité publique le projet de construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficultés et de logements locatifs sociaux. Seul un site sur la commune permet de répondre aux besoins nécessaires pour ce type de projet

En date du 2/06/2014, il a été déclaré l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la commune de BOURDEAUX.

Par ordonnance du TGI de VALENCE, en date du 01/07/2014, l'expropriation a été prononcée au profit de DROME AMENAGEMENT HABITAT (D.A.H.).

Département : DRÔME Commune : BOURDEAUX	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : DE LA DRÔME
Section : F Feuille : 000 F 01 Échelle d'origine : 1/1250 Échelle d'édition : 1/4000 Date d'édition : 30/08/2011 (fuseau horaire de Paris) ©2011 Ministère du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat	Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral en date de ce jour Vaence, le - 7 NOV 2013 Le Préfet et par délégation Le Secrétaire Général  Alios COSTE	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



Extrait du plan de situation du dossier d'enquête DUP

✓ **Contenu du projet** (source arrêté préfectoral de nov. 2013)

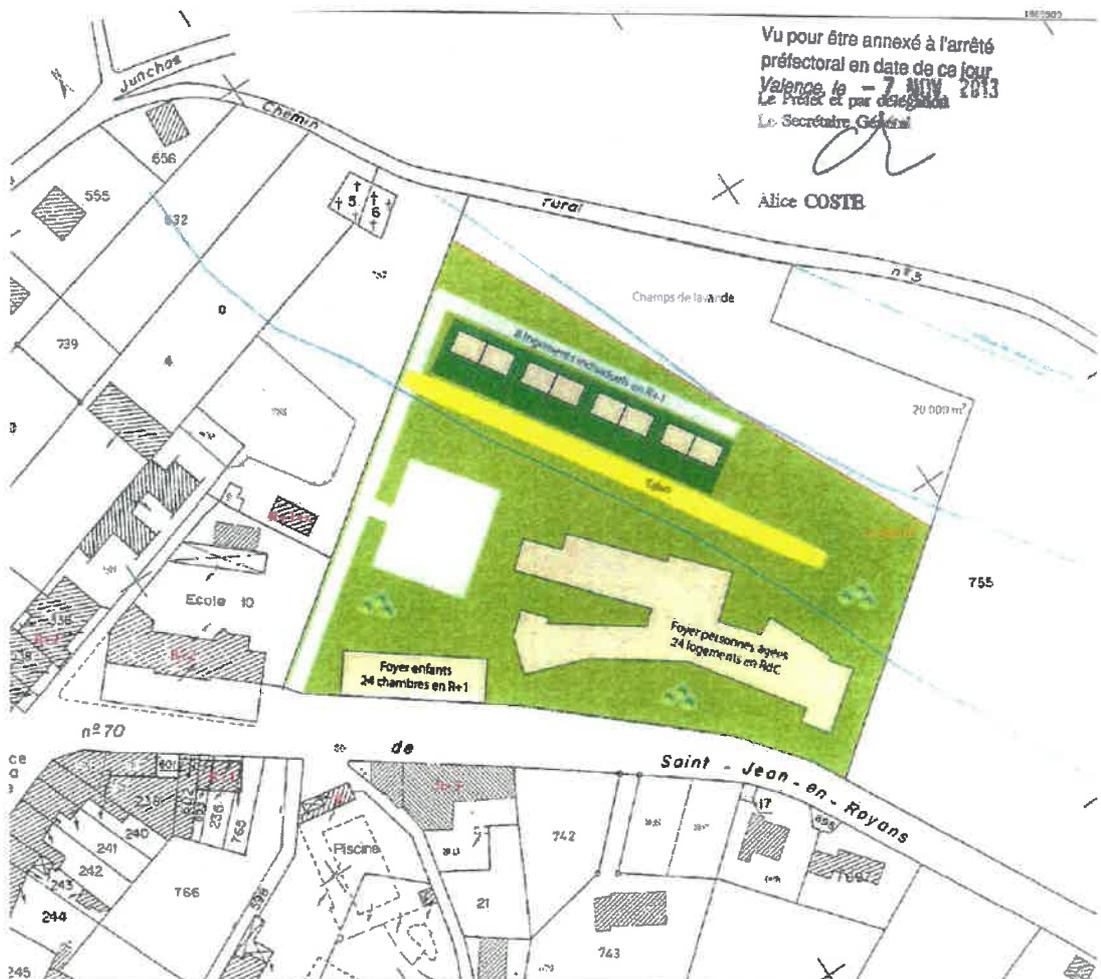
Drôme Aménagement Habitat a pour projet la construction :

- d'un foyer pour personnes âgées (24 logements),
- d'un établissement d'accueil pour enfants en difficultés (24 places),
- de 8 logements locatifs sociaux individuels.

Le foyer pour personnes âgées est en rez de chaussé afin de respecter la norme d'accessibilité handicapée. Chaque résident dispose ainsi d'un jardin privatif.

Le foyer pour enfants est implanté dans la continuité du front bâti du centre du village en R+1.

Le parking et certains locaux sont mutualisés.



Extrait de l'arrêté préfectoral en date du 7/11/13

2.2. Traduction du projet dans la modification

✓ Contenu du PLU actuel

Lors de la révision du POS en PLU, le **PADD** annonçait déjà la nécessité de prévoir un site pour répondre aux besoins de la maison de retraite et de la maison de l'enfance

Extrait du PADD du PLU : Le territoire communal accueille une maison de retraite « L'Oustalet » et une maison de l'enfance « Le Rayon de Soleil ». A moyen terme ces structures auront l'obligation de restructurer leurs bâtiments. La commune souhaite permettre l'implantation de ces nouvelles constructions dans le village. Une servitude est inscrite au règlement graphique du PLU pour permettre ces logements (personnes âgées, enfants en difficultés).

Le site concerné par le projet de DAH est situé en **zone AU** (à urbaniser après modification du PLU. Une partie du tènement du projet est concerné par :

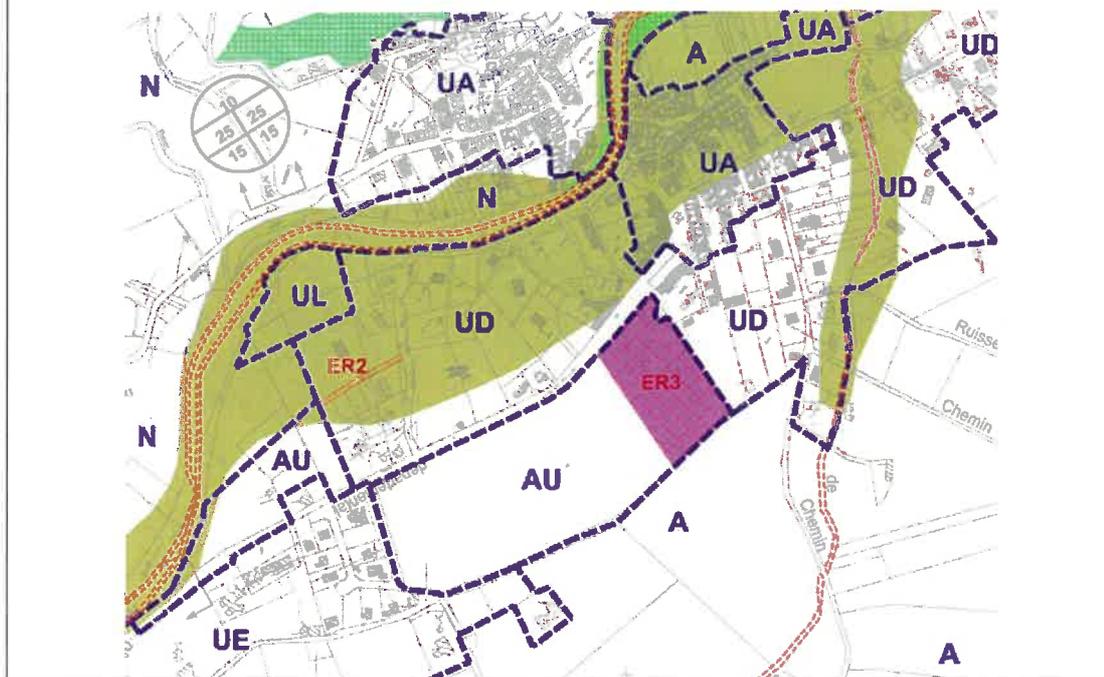
- Un **emplacement réservé** au titre de l'article L 123-2c du code de l'urbanisme. Objet : équipement collectif (école).

Extrait du rapport de présentation du PLU : Cet emplacement réservé pour la commune a pour objectif d'accueillir une extension de l'école (ER3). L'implantation de l'école n'ayant pas encore été validée, ce classement au titre du L 123-2c permet de délimiter le terrain concerné par cet équipement.

- Une **servitude au titre du L123-2b pour un programme** imposé de 24 logements minimum pour personnes âgées et 25 logements minimum pour enfants en difficulté.

Extrait du rapport de présentation du PLU : Il s'agit d'imposer une servitude, en plus de l'ER3, consistant à imposer une catégorie de logements locatifs en cas de réalisation d'un programme de logements. En cas de réalisation d'un programme de logement il est imposé la création de 24 logements minimum pour personnes âgées et 25 logements minimum pour enfants en difficulté.

Cette servitude s'applique sur une zone à urbaniser fermée. Une modification du PLU sera nécessaire pour rendre constructible cette zone.

Extrait du PLU actuel**✓ Contenu de la modification**

L'objet de la modification est de supprimer l'ER 3 (extension de l'école) et d'ouvrir une partie de la zone AU en zone UDe (2ha) :

- Un nouveau secteur spécifique sera créé pour répondre aux besoins spécifiques de la zone (hauteur, aspect extérieur, ...)
- Le périmètre de la zone est défini selon le découpage parcellaire réalisé dans le dossier d'expropriation. L'accès au champ de lavande est conservé : ce qui justifie le tracé du découpage parcellaire.

Le règlement de la zone UD sera complété sur les points suivants :

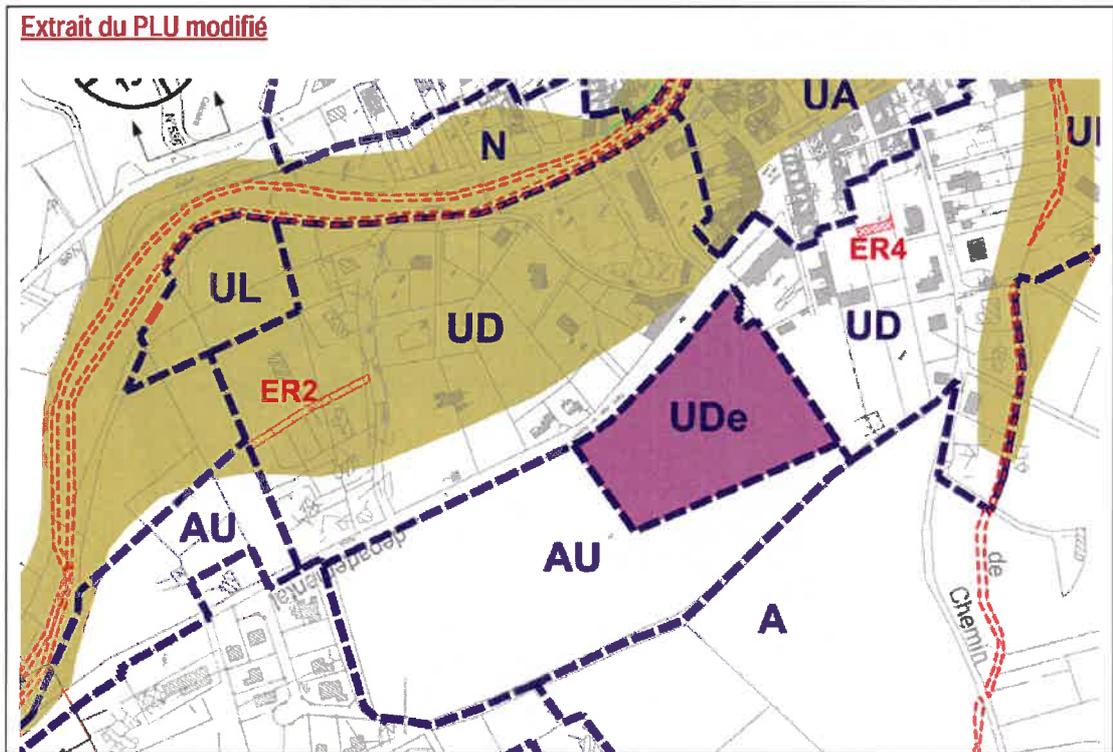
- **UD 10 - Hauteur** : afin de clarifier la rédaction de la règle, l'article est modifié :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet du pied aval du bâtiment jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au sommet (R+1).

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

- **UD 11 : Aspect extérieur et clôture** : le règlement est complété pour le secteur UDe
- Intégrer l'obligation de traiter la limite avec le champ de lavande : **les articles 11 et 13 y feront références**
- **UD 14 : suppression du COS** qui n'est plus applicable depuis la loi ALUR.



La modification du PLU consiste donc à :

- ouvrir une partie de la zone AU,
- adapter le règlement de la zone UD,
- supprimer l'ER3.



✓ **Justification – demande de dérogation**

- l'accès à la zone se fera par l'accès existant sur la RD. L'apport de flux de circulation sera pris en compte lors de l'aménagement,



- **réseau** : la mise aux normes de la station d'épuration est en cours d'étude. La zone est desservie en réseau d'eau potable et réseau d'eaux usées et le renforcement du réseau **électrique** est possible.
- le projet répond à un besoin d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et d'une expropriation
- **activité agricole** : la parcelle ayant fait l'objet de l'expropriation était planté en lavande.
- **insertion paysagère** : l'implantation du bâti devra s'intégrer au tissu urbain et prendre en compte la pente et l'impact sur les vues lointaines.



Bâti environnant



Vues en second plan

3. AUTRES MODIFICATIONS

3.1. Création d'un Emplacement Réservé (E.R.4)

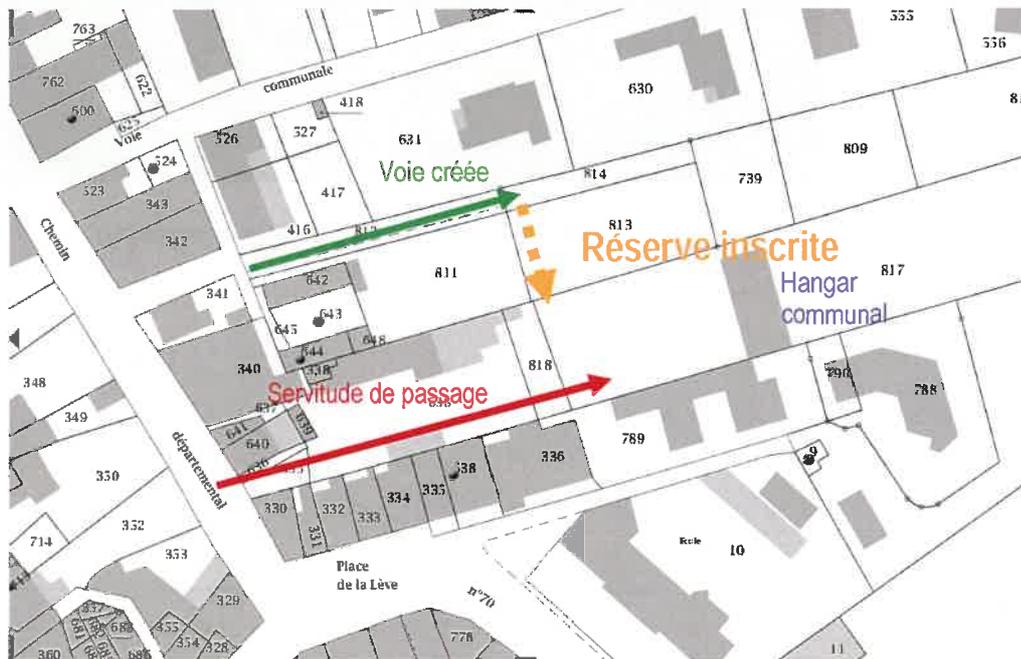
Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie à l'ouest de la parcelle F 813 pour accéder à la 817.

La commune a fait l'acquisition d'un hangar sur la parcelle F817 (actuellement présence d'un locataire avec un bail commercial). Actuellement le droit d'accès s'effectue par la parcelle au sud.

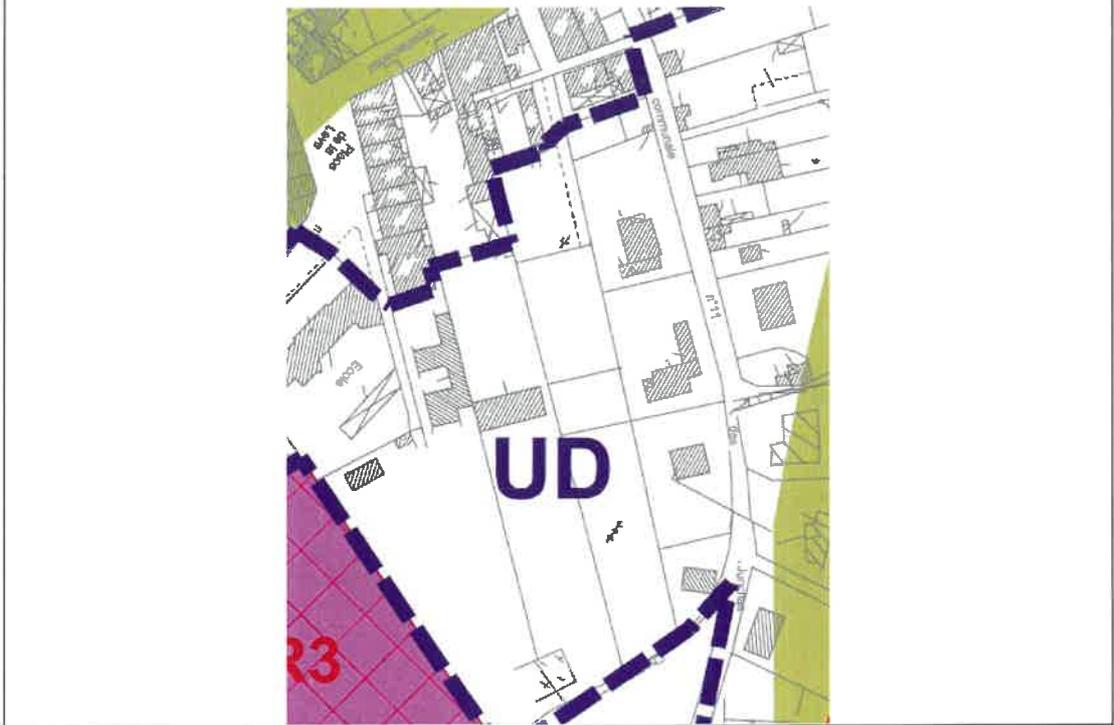
A terme, ce bâtiment devrait avoir un usage public (salle de gymnastique et d'activités physiques).

La commune vient d'acheter et de créer une voirie sur les parcelles F 812-814 qui doit être prolongée pour desservir le hangar, un emplacement réservé est à inscrire (pour partie sur la parcelle F 813 et pour partie sur celle F 811) pour desservir le local par le nord.

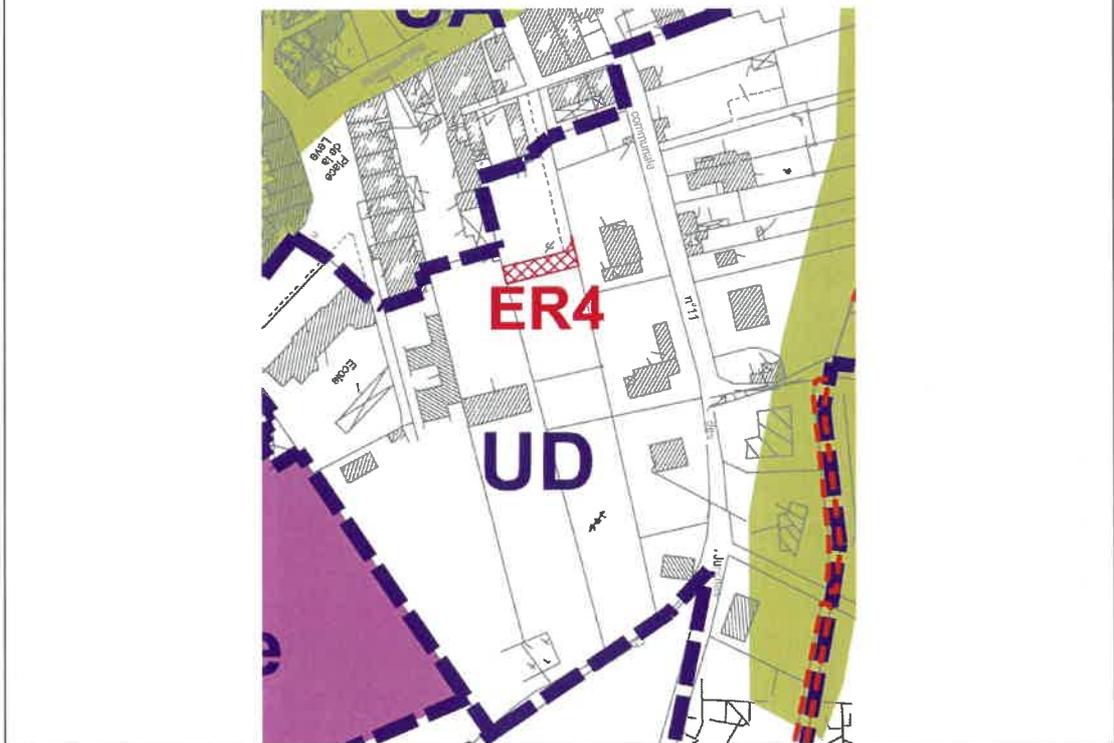
La largeur de 6 m permet l'accès pour des véhicules de secours. Afin d'intégrer la giration des véhicules l'emplacement devra être élargi dans l'angle de la parcelle F 811 :



Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié



3.2. Adaptation du règlement

A. Intégration de la surface de plancher dans le règlement

Afin d'intégrer la réforme des surfaces de plancher suite au décret du 29-12-2011, l'ensemble des mentions SHON et SHOB sera remplacé par le terme « surface de plancher ».

Les pages suivantes sont concernées : 34, 31, 44, 50

B. ALUR : COS et superficie minimale

Depuis l'adoption de la loi ALUR, les COS et superficies minimales ne sont plus applicables dans les PLU. Afin de clarifier la lecture du règlement, celui-ci sera adapté.

Les articles UD14 (page19), UE14 (page 24) et UR14 (page 29) imposaient un COS : ils seront donc modifiés.

4. CONTENU DE LA MODIFICATION

4.1. Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en préambule au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la présente modification.

4.2. Modification du règlement écrit

Les pages du règlement suivantes sont modifiées :

- 34, 31, 44, 50 : pour la surface de plancher
- 19, 24, 29 : pour le COS
- 18 et 19 : hauteur et aspect extérieur du secteur UDe.

4.3. Modification du plan de zonage

Les planches de zonage suivantes sont modifiées :

- 4.a - Plan d'ensemble – Partie Ouest au 1/5000^{ème}
- 4.c – Le Village au 1/2000^{ème}

