Commune de Donzère
Département de la Drôme

Modification simplifiée n°2 du Plan Local D'urbanisme

Rapport de présentation



Février 2018

SARL PERENNE 52 rue Edmond Rostand 13006 Marseille

Sommaire

I. Cadre de la procédure et présentation du document d'urbanisme local 3
I.1 Le document de planification local 3
I.2 Contexte de la procédure 4
I.3 Objectif de la modification simplifiée 4
II. Nature de la modification et justification 4
II.1 Présentation de la modification 4
II.2 Etat des lieux, ce que prévoit et permet le PLU 5
II.3 Effet de la modification 5

I. Cadre de la procédure et présentation du document d'urbanisme local

I.1 Le document de planification local

Afin de prendre en compte les dispositions réglementaires de la loi SRU et de la loi Grenelle, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan d'occupation des Sols (POS) en PLU en février 2011.
Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Donzère a été approuvé le 03 mars 2012, il succède au POS de 1991.

Afin de tenir compte des évolutions de son territoire, le PLU a fait l'objet :

- d'une révision simplifiée approuvée le 27 février 2014
- d'une première modification approuvée le 11 mars 2016
- d'une première modification simplifiée approuvée le 27 janvier 2017
- d'une seconde modification approuvée le 21 juillet 2017

Rappel des objectifs du PLU :

Dans le respect des textes réglementaires de référence, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Donzère, fixe les conditions d'un développement harmonieux et durable de son territoire. Cette ambition s'exprime au travers de 5 objectifs fondamentaux explicités et déclinés au Projet d'aménagement et de Développement Durables :

Les 5 grandes orientations du PLU de Donzère
Orientation n°1
Soutenir la dynamique démographique et répondre aux besoins de logements en veillant aux enjeux de diversité de l'habitat
Orientation n°2
Favoriser une urbanisation structurée en plaine et maîtrisée au nord du centre-bourg
Orientation n°3
Poursuivre le développement et la diversification du tissu économique local
Orientation n°4
Organiser les déplacements à l'échelle de la Ville et du bassin de mobilité
Orientation n°5
Valoriser l'environnement et le cadre de vie

La présente procédure participe à l'orientation n°2 du projet de territoire Donzérois.
Cette orientation est précisée dans le PADD : « 1.1 S'appuyer sur les principaux pôles structurants. L'objectif de la commune est de favoriser en plaine un développement qui s'appuie sur les polarités, notamment […] la polarité autour des principaux sites d'équipements (scolaires, sportifs, d'animation et de santé). »

I.2 Contexte de la procédure

Dans le respect de son projet de territoire retranscrit au PADD, la Commune développe son parc d'équipements publics au bénéfice de sa population. La Commune de Donzère a pour projet la réalisation d'un nouvel équipement public à vocation sportive en cœur de ville : une « Halle des sports ». A cette occasion, une réflexion sur les formes architecturales admises pour les équipements publics a émergé et notamment au sein des zones U ; zones par essence polyfonctionnelles et propices à l'implantation d'équipements publics. Il s'avère que le règlement du PLU dans sa rédaction actuelle est restrictif en termes de traitements des toitures. Cette restriction pose problème et limite les choix des concepteurs, a fortiori pour un équipement de cette nature dont les dimensions usuelles induisent des structures de grande portée.

I.3 Objectif de la modification simplifiée

La seconde modification simplifiée du PLU de Donzère est focalisée sur un objet unique visant à autoriser d'autres traitements que les toitures en tuiles pour les équipements publics, en périphérie du centre-bourg (Zone Ub et Uc), hors zone de protection du patrimoine architectural (secteur Ubp).
La modification menée dans le respect des articles L153-45 et suivants du code de l'Urbanisme a pour objet de faciliter l'implantation de nouveaux équipements publics en zones U denses en périphérie du centre-bourg (Ub et Uc), notamment la réalisation d'un projet de Halle des sports sur une dent-creuse jouxtant le stade Jean-Pierre Rives et l'école maternelle Aiguebelle, au sud du centre-bourg.
Cette modification s'inscrit en parfaite cohérence avec l'objectif constant et durable d'un développement urbain en plaine, en s'appuyant sur des pôles d'équipements structurant dans une dynamique de renouvellement urbain.

II. Nature de la modification et justification

II.1 Présentation de la modification

La restriction règlementaire imposant aujourd'hui un traitement des toitures en tuiles limite considérablement le choix des constructeurs pour un équipement de cette nature. Plus globalement, la pertinence d'imposer des toitures tuiles pour tout type de construction a été interrogée. Les équipements publics sont propices à des expressions architecturales diverses, parfois fortes du fait de leur fonction, leur symbolique ou leurs dimensions. Il s'agit dès lors d'ouvrir le champ de conception pour des ouvrages souvent emblématiques mais aussi permettre des solutions techniques adaptées à la taille et à la fonction des équipements. A ce titre, la Commune envisage d'admettre d'autres traitements (toitures terrasses, toitures arrondis, toitures à sheds,…) en zone Ub (hors Ubp)et en zone Uc, en faisant évoluer le règlement de son PLU de manière ciblée (pour les équipements publics).
Cette adaptation du règlement pour les équipements publics s'avère particulièrement adapté aux zones Ub (hors Ubp) et Uc :

- Hétérogénéité des formes urbaines et des typologies architecturales (pas d'unité des toitures) ;
- Situation stratégique à proximité du centre historique et de nombreux équipements ;
- Potentiel foncier en renouvellement urbain.

Il s'agit d'une évolution positive pour ces zones, permettant de renforcer et créer les services et équipements publics nécessaires au bon fonctionnement urbain.

II.2 Etat des lieux, ce que prévoit et permet le PLU

La présente modification concerne exclusivement les zones Ub et Uc dont le zonage et le règlement sont destinés aux habitations, commerces, services, équipements publics et aux activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.
La zone Ub comprend un secteur Ubp reconnu pour son intérêt patrimonial. Ce secteur n'est pas concerné par la modification.
Les articles 11 des règlements des zones Ub et Uc prévoient une sous-partie « Eléments de surface » qui dispose que « Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes ».

II.3 Effet de la modification

La modification simplifiée à un unique effet : l'évolution des articles 11 des zones Ub et Uc pour les équipements publics.
Dans le respect de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°2 n'aura donc pas pour effet 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 les possibilités de construire et de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
La procédure est donc parfaitement adaptée à son objet.

1. REGLEMENT AVANT MODIFICATION :

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement ;
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes ;
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ;
- Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

2. REGLEMENT APRES MODIFICATION :

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement ;
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes. Non réglementé pour les ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ;
- Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.