



**PRÉFET  
DE LA DRÔME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
Service Aménagement du Territoire et des Risques**

**Pôle aménagement**

Affaire suivi : Nadège GOUNON

Tél. : 04 81 66 81 32

nadege.gounon@drome.gouv.fr

Ref : LET SATR/PA 2021-51



Le préfet

Valence, le 2 mars 2021

à

Monsieur le Maire

10 place de la Mairie  
26 390 HAUTERIVES

**OBJET** : Avis sur projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Hauterives

Par courrier en date du 22 février 2021, vous m'avez notifié le dossier de la modification simplifiée n°1 de votre PLU.

Cette procédure, qui s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, porte sur la modification :

- de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 ;
- du programme de logements sur ce secteur de la zone UB (Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4°).

En effet, l'objectif est de prendre en compte l'évolution du projet de la maison de santé prévu sur la partie Nord de l'OAP. Initialement ce projet était accompagné de la construction de 6 à 10 logements pour personnes âgées, mais les besoins des professionnels médicaux et paramédicaux ne permettent pas la réalisation de ces logements (surface de plancher dédiée augmentée tout comme le nombre de stationnements associés). Une trentaine de logements était prévue sur l'ensemble de l'OAP.

La modification simplifiée conduit à augmenter le nombre de logements prévu sur la partie Sud pour compenser les logements non construits sur la partie Nord. La servitude de logements initiale affichait 20 à 25 logements dont 14 logements locatifs sociaux. La modification prévoit 27 logements (dont 14 logements locatifs sociaux) et au moins 6 de ces logements seront adaptés aux personnes âgées.

4 place Laennec  
26015 VALENCE CEDEX  
Tél. : 04 81 66 80 00  
Mél : ddt@drome.gouv.fr  
www.drome.gouv.fr

Le PADD préconise la construction de 120 logements et une densité moyenne de 25 logements par hectare dans les zones d'urbanisation future. Le potentiel de logements était estimé à 103-108 logements sans tenir compte d'un secteur de 3 100 m<sup>2</sup> avec une servitude en attente de projet (article L.151-41 5°).

Les dispositions nouvelles conduisent à réduire de trois logements le potentiel de logements. La densité est de 26,6 à 28 logements par hectare sur les secteurs couverts par une OAP. Les modifications apportées au projet respectent donc le PADD. Elles maintiennent une consommation limitée de l'espace et sont compatibles les préconisations du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la Communauté de Communes de Porte de Drôme Ardèche.

En conséquence, j'émet un avis favorable à votre projet de modification simplifiée du PLU.

Le Préfet



Hugues MOUTOUH