

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Allégée n°1 - PROJET

Notice explicative

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 février 2018

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2019

Révision Allégée n°1, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2019

Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU : en cours

I. Les modifications apportées au PLU

4

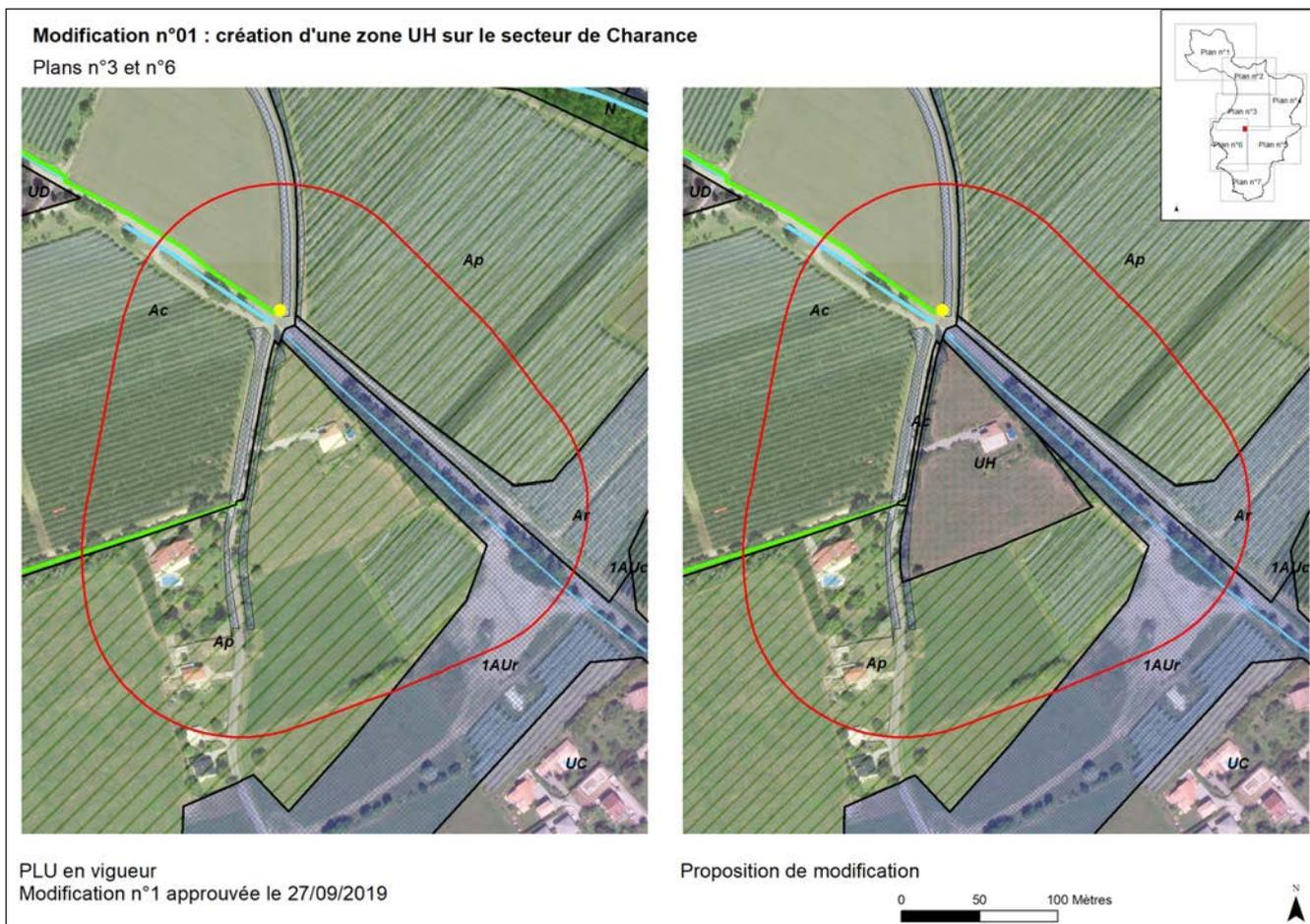
Modification n°01 : création d'une zone UH sur le secteur de Charance (parcelles DN 453, 454, 455, 456, 460, 461, 552 et 553).....	4
Modification n°02 : création d'une zone UE_a sur le secteur de «Lachaup» (parcelles BP 19, 22, 33, 165, 173, 174, 175, 176, 256, 257).....	5
Modification n°03 : réduction de zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde (parcelle BS95).....	6
Modification n°04 : extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets (DY240).....	7
Modification n°05 : création d'une zone UD sur le secteur de Charance (parcelles EH 47,48, 513 et 514).....	8
Modification n°06 : extension de la zone UH sur le secteur des Meyères (DY 245).....	9
Modification n°07 : modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique (parcelle CY140).....	10
Modification n°08 : modification du Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Haut Gap (parcelles AK 92, 93, 94 et 95).....	11
Modification n°09 : création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet (parcelles AV 260 et 261).....	12
Modification n°10 : extension de la zone UE_q sur le secteur Moulin du Pré (parcelles BM 250, 383, 385, 387 et BN 304,378).....	13
Modification n°11 : modification d'une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAC (parcelles BZ 136, 154, 158, 186 et 187).....	14
Modification n°12 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Eyssagnières.....	15
Modification n°13 : création d'une zone 1AUc sur le secteur de Chaudefeuille (parcelle DP81).....	16
Modification n°14 : inscription d'une Trame Verte pour préserver un espace vert de respiration, rue des Thermes (parcelle CL 9).....	17
Modification n°15 : extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde (parcelle BO 90).....	18
Modification n°16 : reclassement de terrains en zone naturelle N, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI841).....	19
Modification n°17 : extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 582).....	20
Modification n°18 : reclassement d'une parcelle en zone agricole Ac, secteur Clos de Charance (parcelle DZ 820).....	21
Modification n°19 : suppression d'une partie d'emprise réservée sur la rue Charles Aurouze - ER n°67 (parcelles CV 60, 223, 224 et 225).....	22
Modification n°20 : création d'un emplacement réservé en vue d'un nouvel accès sécurisé, secteur Villard (parcelles BP 187 et 270).....	23
Modification n°21 : extension de la zone UD sur le secteur de la Garde (parcelle DX126).....	24
Modification n°22 : extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille (parcelles BT221, 223, 230 et 494).....	25
Modification n°23 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Reyberte (parcelles 125AL400, 402, 433, 436).....	26
Modification n°24 : extension de la zone Ac sur le secteur de Sainte-Marguerite (parcelle BE 646).....	27
Modification n°25 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle AT 43).....	28
Modification n°26 : identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle EH 168).....	29
Modification n°27 : extension de la zone Ac sur le secteur de Charance (parcelles EH 184 et 185).....	30
Modification n°28 : reclassement d'une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente (parcelles AI 375, 376, 377 et 378).....	31
Modification n°29 : extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères (parcelles BK 350 et 354).....	32
Modification n°30 : extension de la zone UC sur le secteur Chapelet (parcelle AX91).....	33
Modification n°31 : 4.1 - Règlement - amélioration de la compréhension, modifications et compléments.....	34

II. Impacts en matière de zonage	36
III. Respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	37

I. Les modifications apportées au PLU

Modification n°01 : création d'une zone UH sur le secteur de Charance (parcelles DN 453, 454, 455, 456, 460, 461, 552 et 553)

Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) 4 propriétés, dont une bâtie, pour autoriser un projet d'habitat, à proximité d'un groupe de constructions existantes.



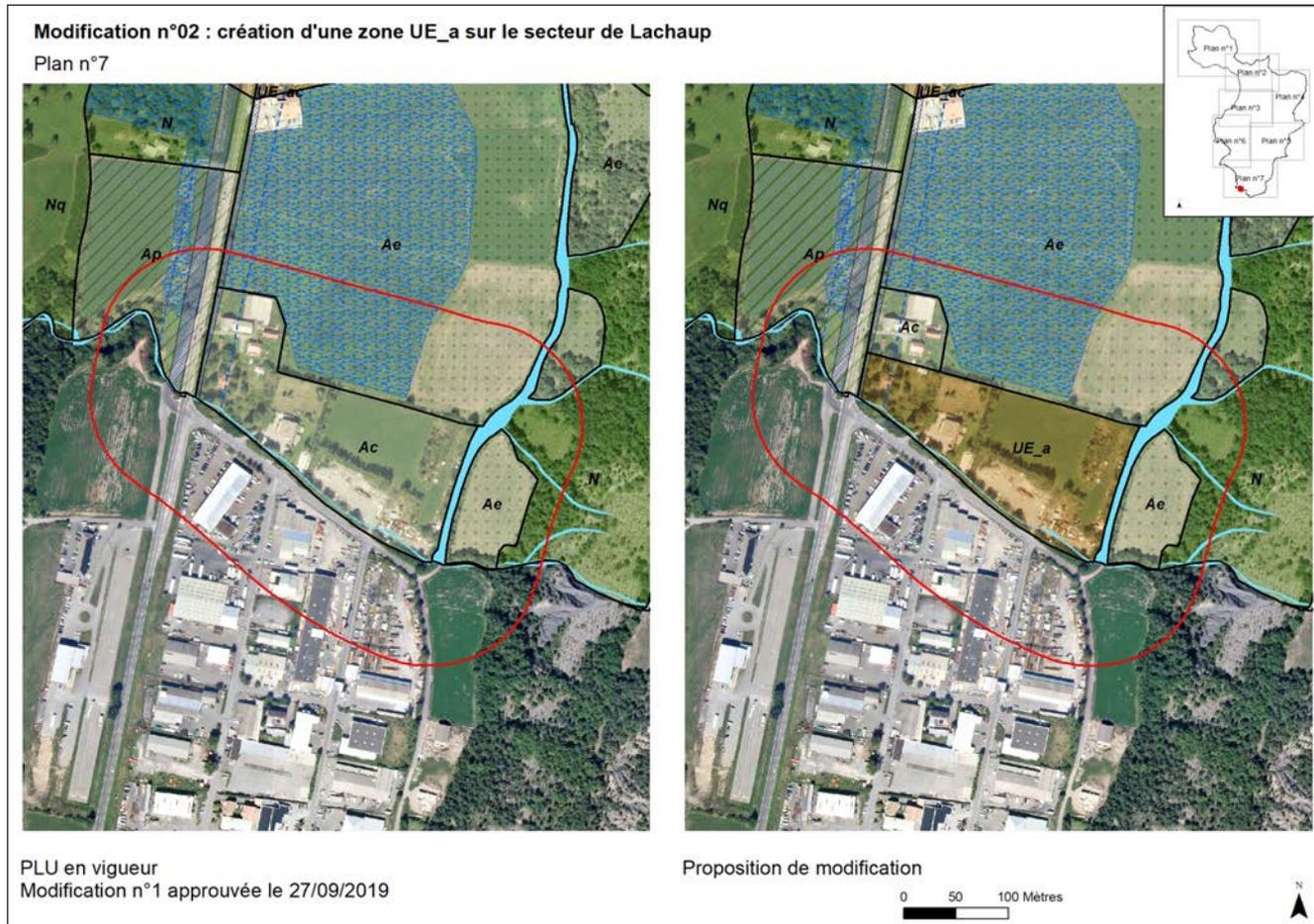
► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
Ap	-1
UH	+1

Modification n°02 : création d'une zone UE_a sur le secteur de «Lachaup» (parcelles BP 19, 22, 33, 165, 173, 174, 175, 176, 256, 257)

Il s'agit de reclasser en zone «UE_a» 6 propriétés pour environ 2,6 ha, pour autoriser l'implantation d'activités économiques.

Cette zone est située en limite de commune, en continuité de la zone d'activité de Chateaufieux, ce qui permettra un renforcement de l'offre «économique» sur le secteur, en bénéficiant d'infrastructures déjà existantes. Un giratoire viendra, à terme, sécuriser le débouché sur la RN85.



► Impact en matière de zonage

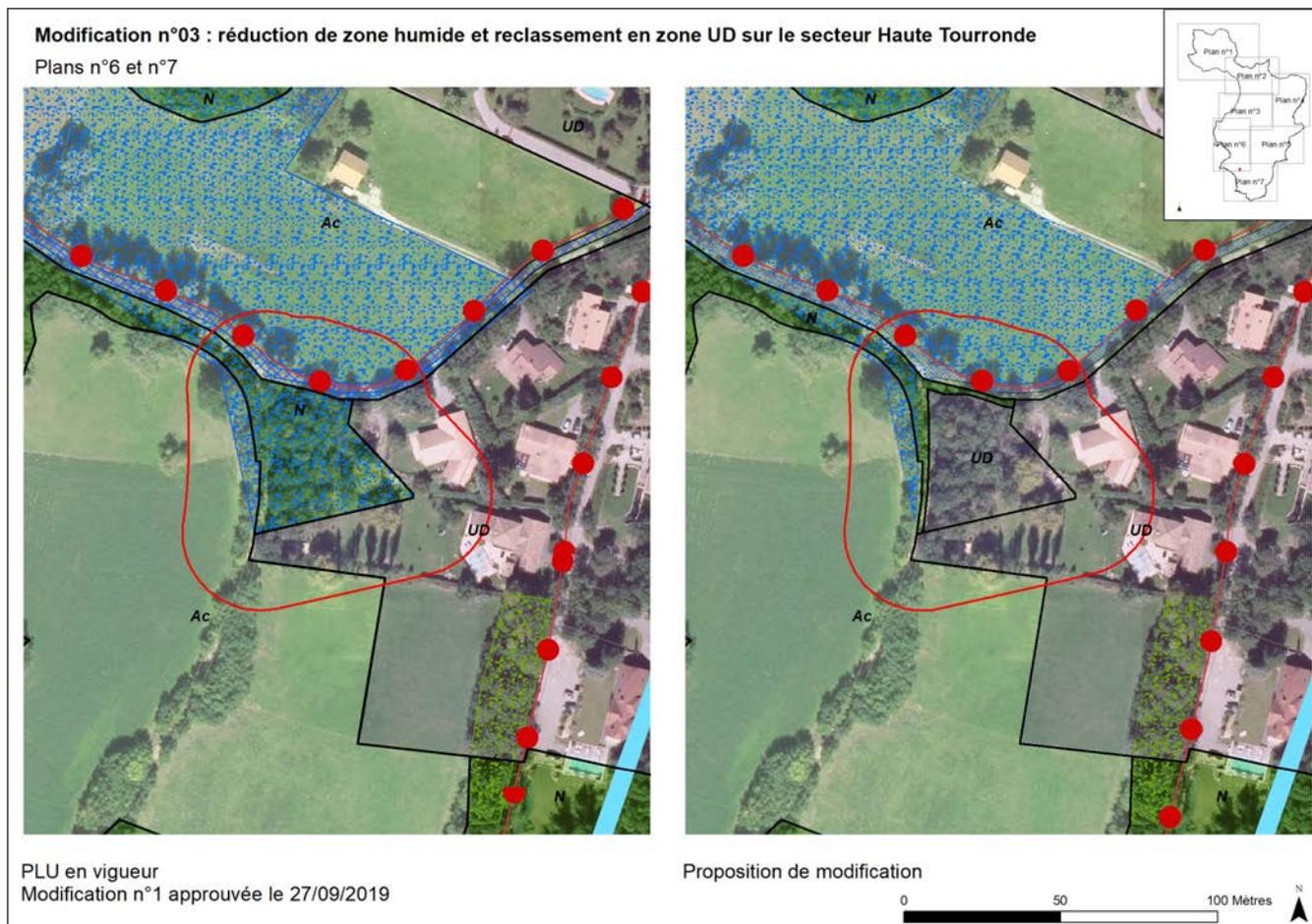
Modification de zonage en ha	
Ac	- 2.6
UE_a	+ 2.6

Modification n°03 : réduction de zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde (parcelle BS95)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, Mme Guarini avait déposé une observation indiquant que la zone humide inscrite au projet de document d'urbanisme sur une partie de son terrain n'existait plus, elle l'avait en effet remblayée depuis plusieurs années.

Elle avait saisi l'Agence Française pour la Biodiversité qui a rendu son avis le 6 octobre 2017, donc ultérieurement à la date d'approbation initiale du PLU. Ce rapport atteste d'un remodelage / réhaussement du sol ne permettant plus de reconnaître aisément la présence d'une zone humide sur la propriété en question, comme cela est le cas pour des parcelles limitrophes.

Il s'agit donc aujourd'hui de supprimer le périmètre de zone humide et reclasser cette parcelle en zone UD en continuité de la propriété bâtie de Mme Guarini, pour environ 1400m².

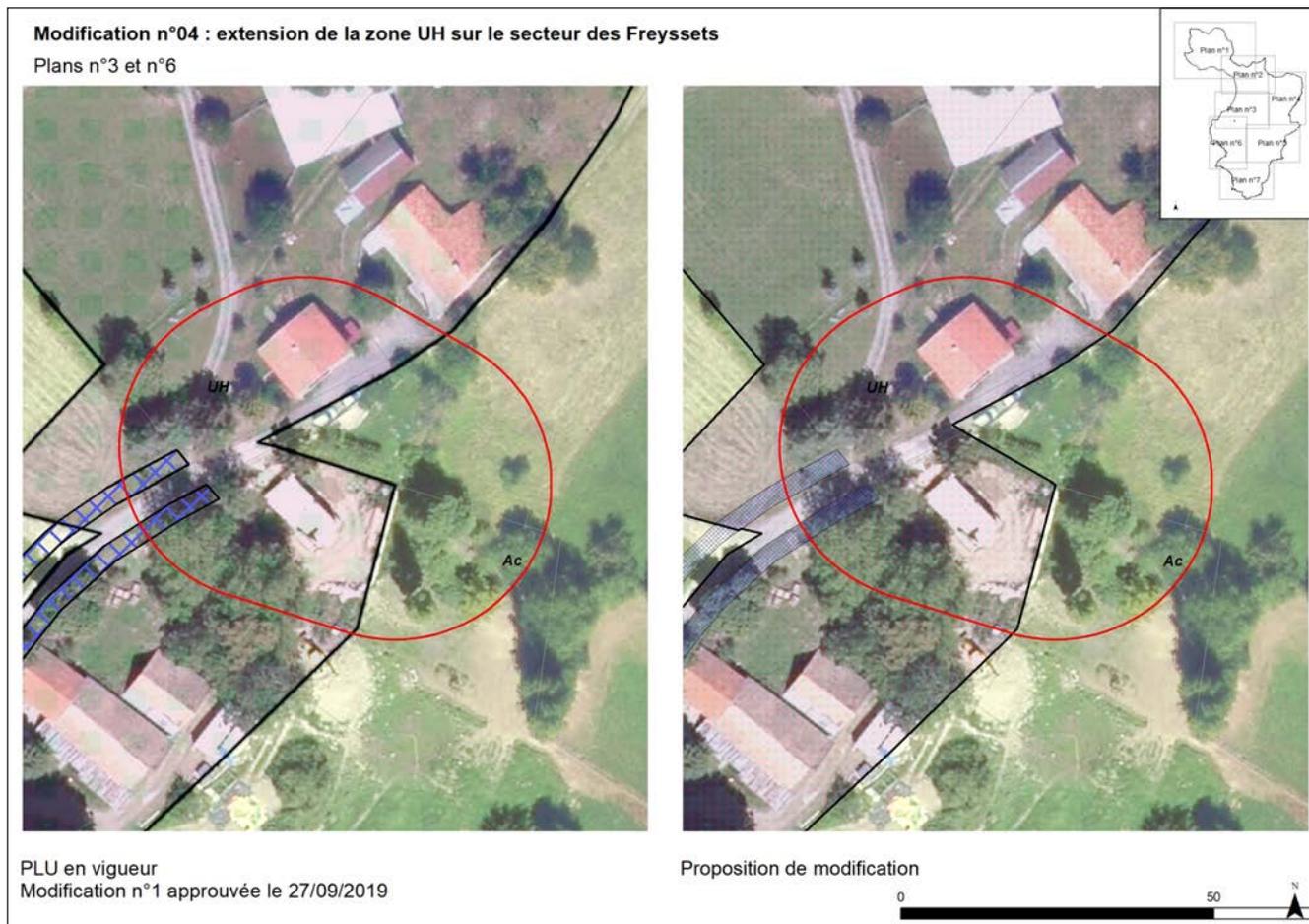


► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
N	- 0.14
UD	+ 0.14

Modification n°04 : extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets (DY240)

Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) environ 36m² appartenant à la zone, actuellement classés en zone agricole Ac, afin d'autoriser la rénovation / extension d'une bâtisse existante (le prospect par rapport à la limite de la zone agricole remettant en cause le projet de rénovation).

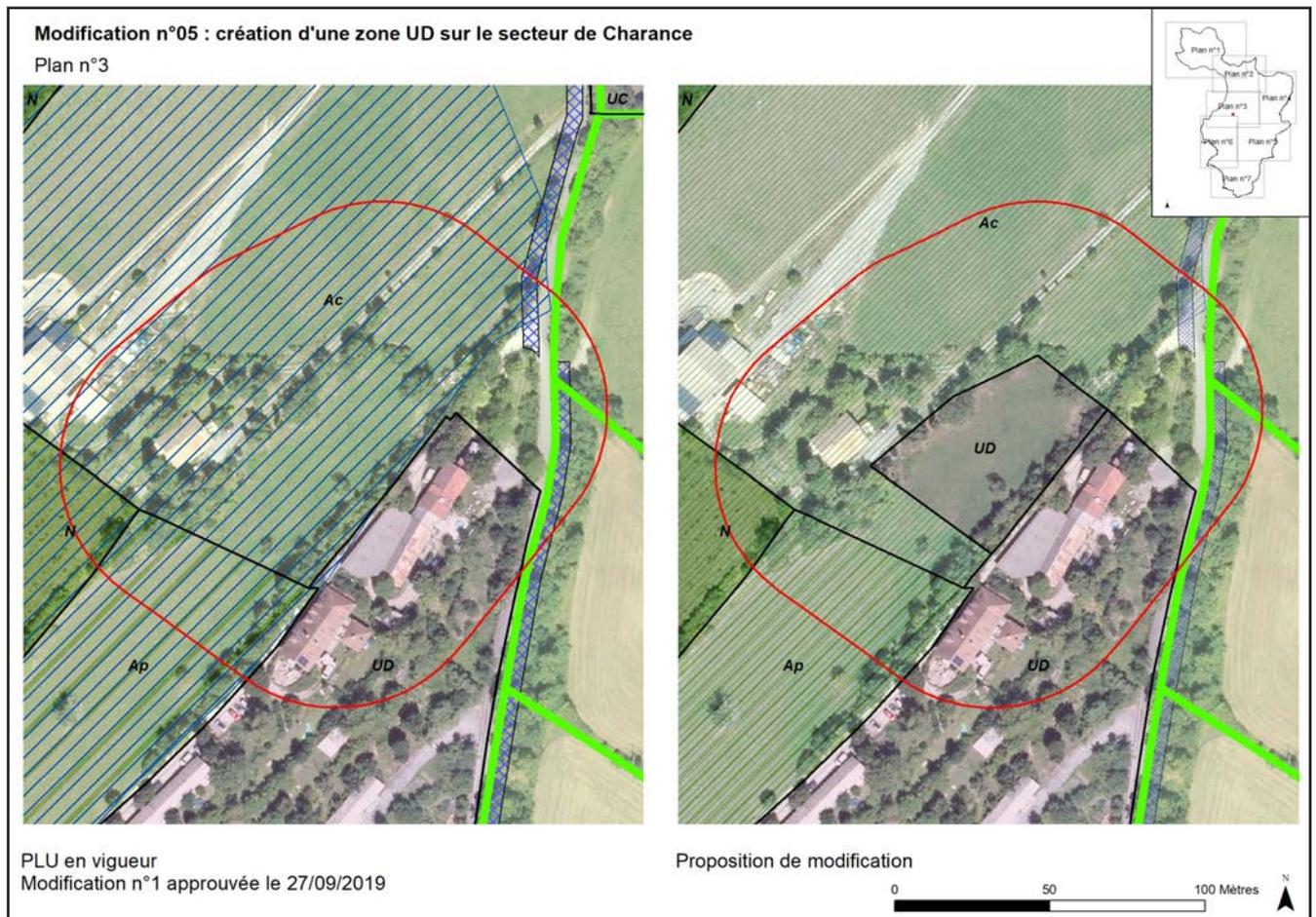


► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
Ac	-0.003
UH	+0.003

Modification n°05 : création d'une zone UD sur le secteur de Charance (parcelle EH 47)

Il s'agit de reclasser en zone UD environ 2500m² actuellement classés en zone agricole Ac pour autoriser un projet d'habitat en continuité d'un groupe de constructions existantes.

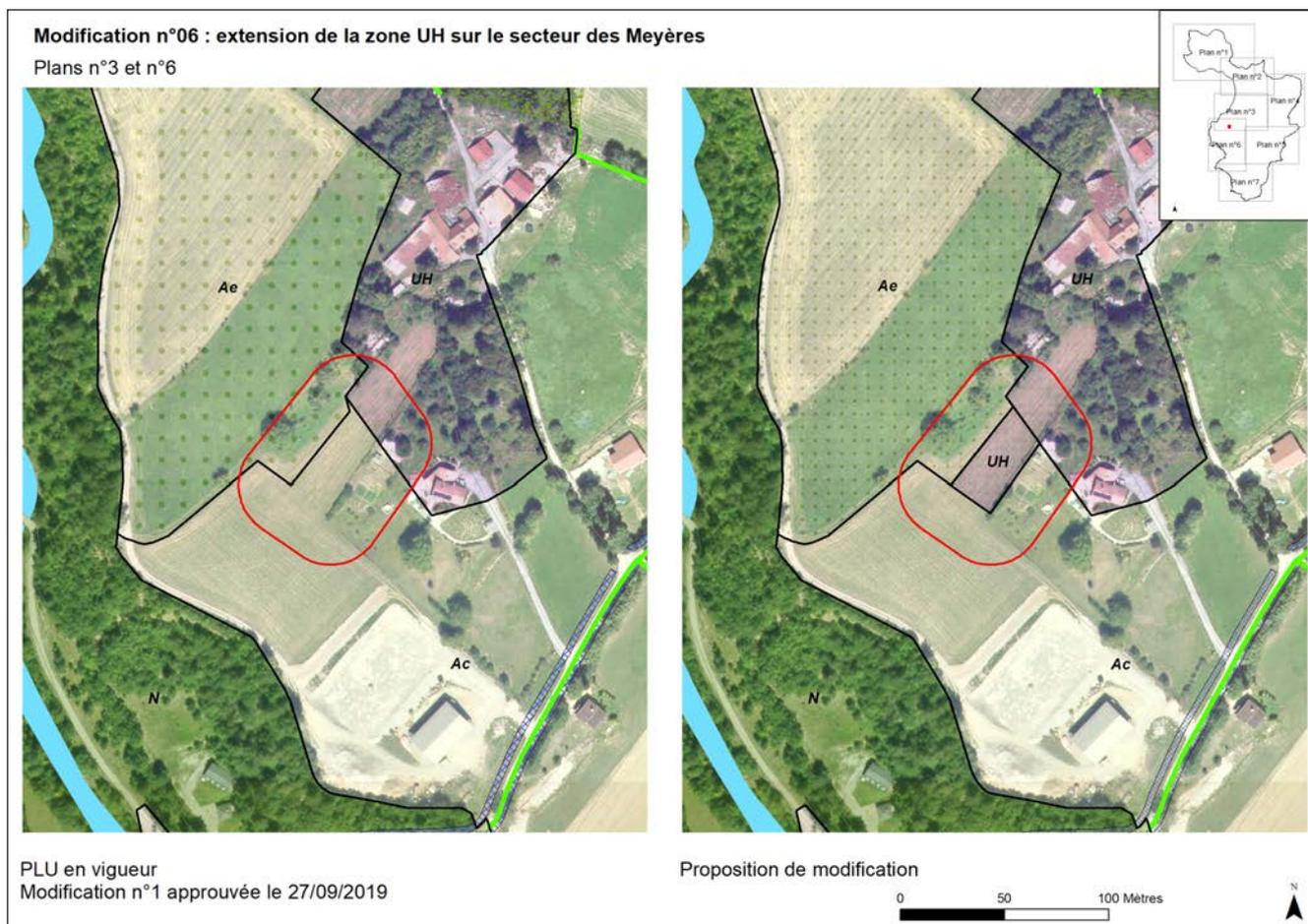


► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
Ac	-0.25
UD	+0.25

Modification n°06 : extension de la zone UH sur le secteur des Meyères (DY 245)

Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) environ 1000m² actuellement classés en zone agricole Ac pour autoriser un projet d'habitat en continuité d'un groupe de constructions existantes.

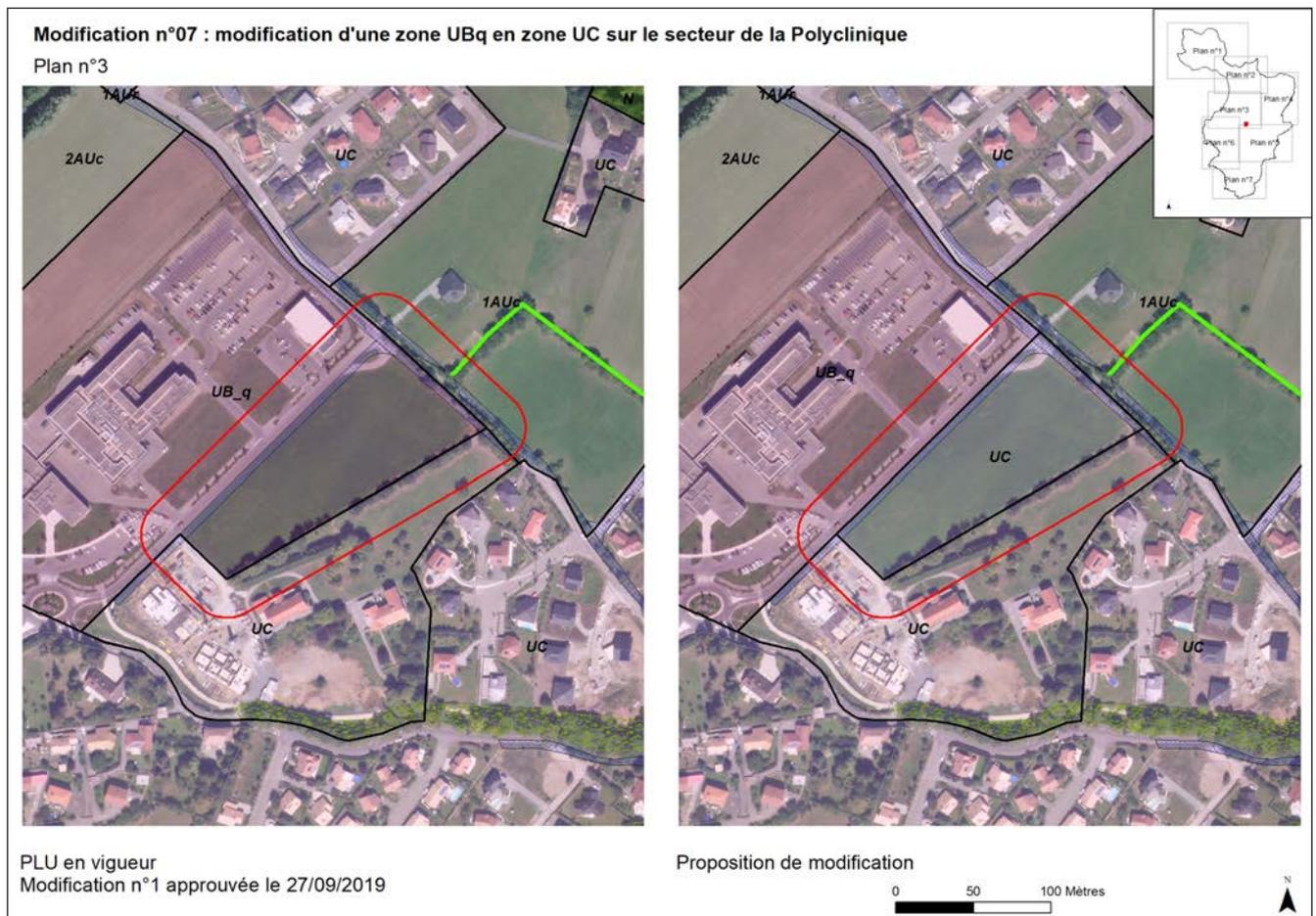


► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
Ac	-0.1
UH	+0.1

Modification n°07 : modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique (parcelle CY140)

Initialement dédiés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif en continuité du Pôle de la Polyclinique, il s'agit de reclasser environ 1,2 ha en zone UC (individuel dense à petit collectif - 25 logts/ha) pour autoriser le développement de l'habitat en continuité du tissu existant, en bénéficiant d'infrastructures existantes.



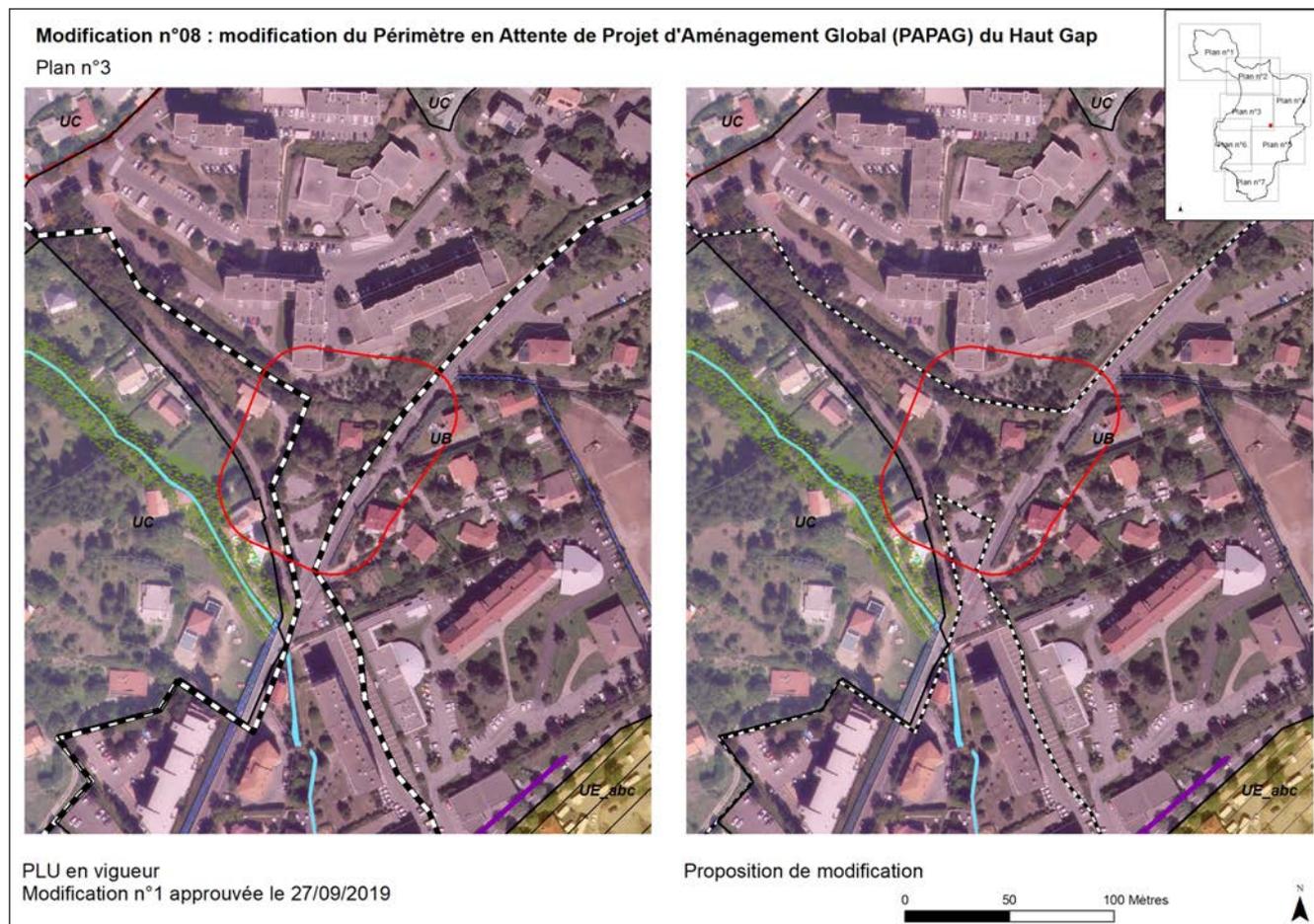
► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
UB_q	-1.2
UC	+1.2

Modification n°08 : modification du Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Haut Gap (parcelles AK 92, 93, 94 et 95).

Il s'agit d'ajuster le «périmètre en attente d'un projet d'aménagement global» (PAPAG) délimité sur le quartier du Haut-Gap, afin de permettre l'instruction d'un projet opérationnel.

Suite à mise en demeure d'acquiescer le terrain par la propriétaire du terrain, à laquelle la collectivité n'a pas donné suite, le périmètre en question ne peut plus être opposé à un projet.



- ▶ Aucun impact en matière de zonage

Modification n°09 : création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet (parcelles AV 260 et 261)

Il s'agit de créer un emplacement réservé sur une propriété communale d'environ 5000m², identifiée comme tel à l'ancien document d'urbanisme et classée par erreur au PLU en vigueur en zone d'habitat «classique».

Il s'agit de prendre en compte la création d'un bassin de rétention permettant d'améliorer / prévenir le risque «inondation» aux abords et en aval du ruisseau de la Madeleine.



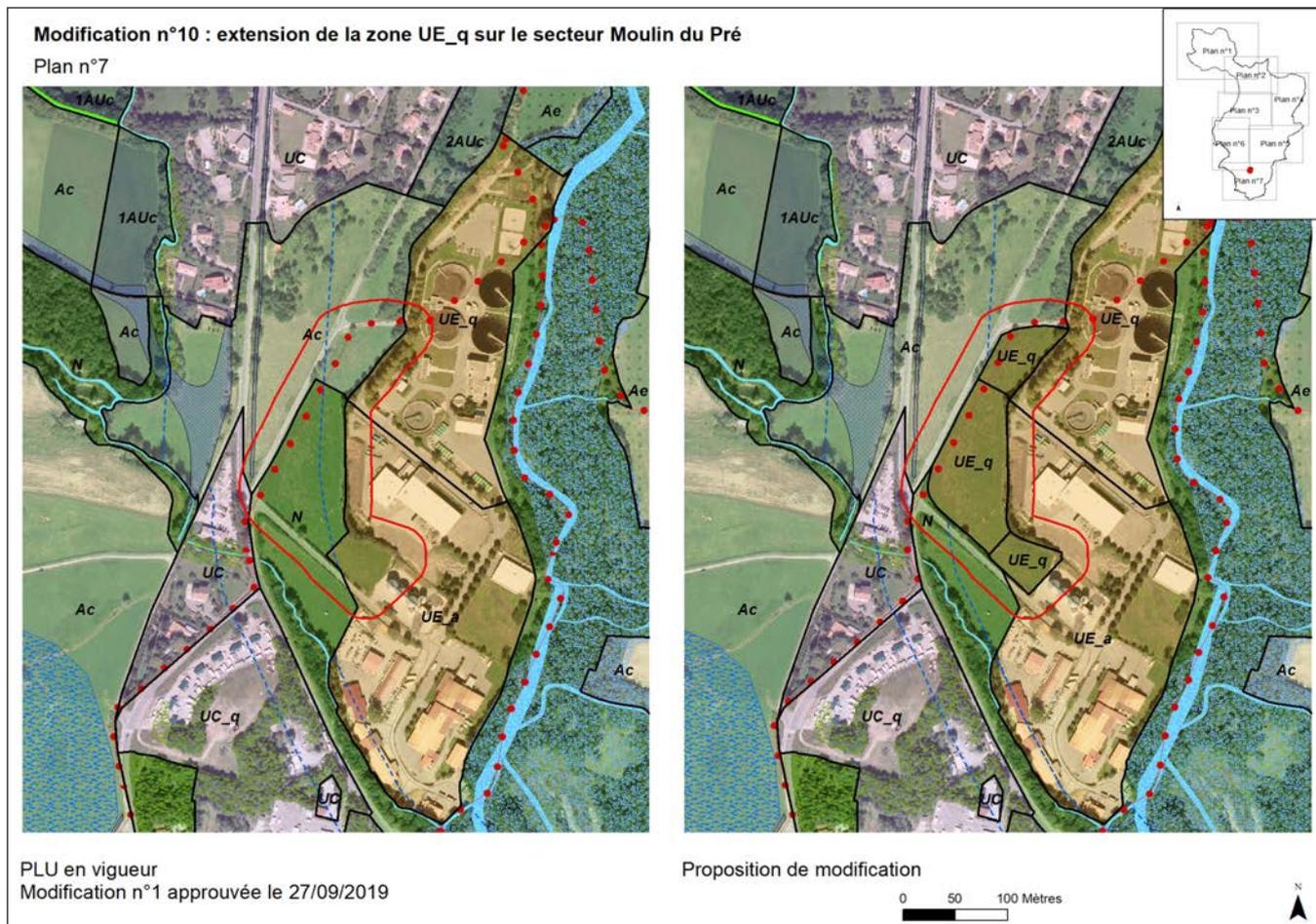
► Aucun impact en matière de zonage

Il est proposé la création de l'emplacement réservé «ER n°129 : bassin de rétention - bénéficiaire : commune», dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.

Modification n°10 : extension de la zone UE_q sur le secteur Moulin du Pré (parcelles BM 250, 383, 385, 387 et BN 304,378)

Il s'agit de reclasser des terrains actuellement classés en zone naturelle N pour environ 1.2 ha et en zone économique UE_a pour environ 2200 m², afin de permettre l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment complémentaires à l'activité de la station d'épuration existante ou au pôle agro-alimentaire.

La marge de recul le long de la RD 994 doit être ramenée à 35m de l'axe de la voie et supprimée aux abords de la zone étendue.

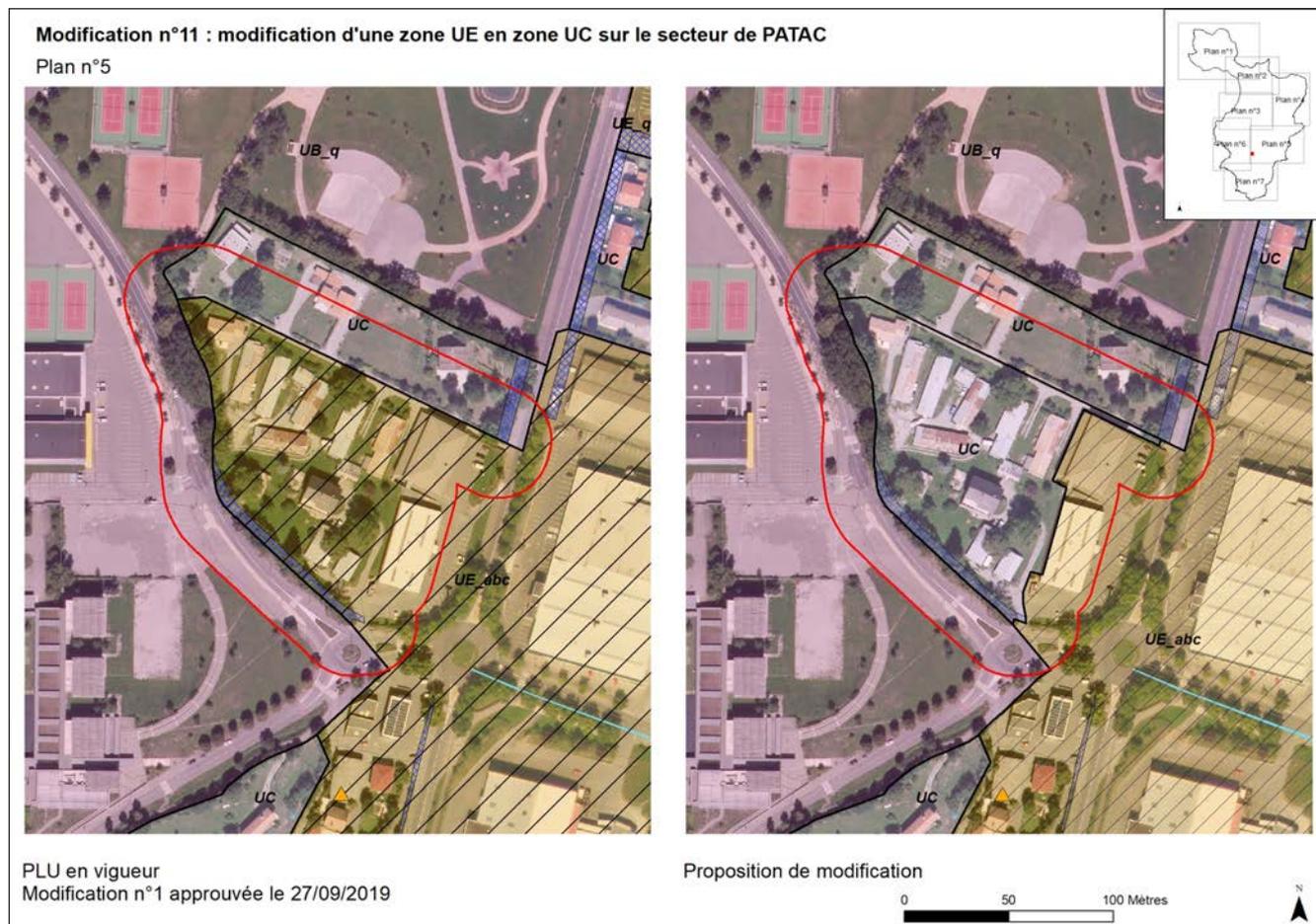


► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
Ac	-0.3
N	-0.9
UE_a	-0.22
UE_q	+1.42

Modification n°11 : modification d'une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAc (parcelles BZ 136, 154, 158, 186 et 187)

Il s'agit de reclasser en zone UC des terrains actuellement classés en zone à vocation économique UE_abc pour environ 1 ha, afin de permettre le développement d'habitat en continuité d'une zone pavillonnaire existante et à proximité d'équipements, services et commerces.



► Impact en matière de zonage

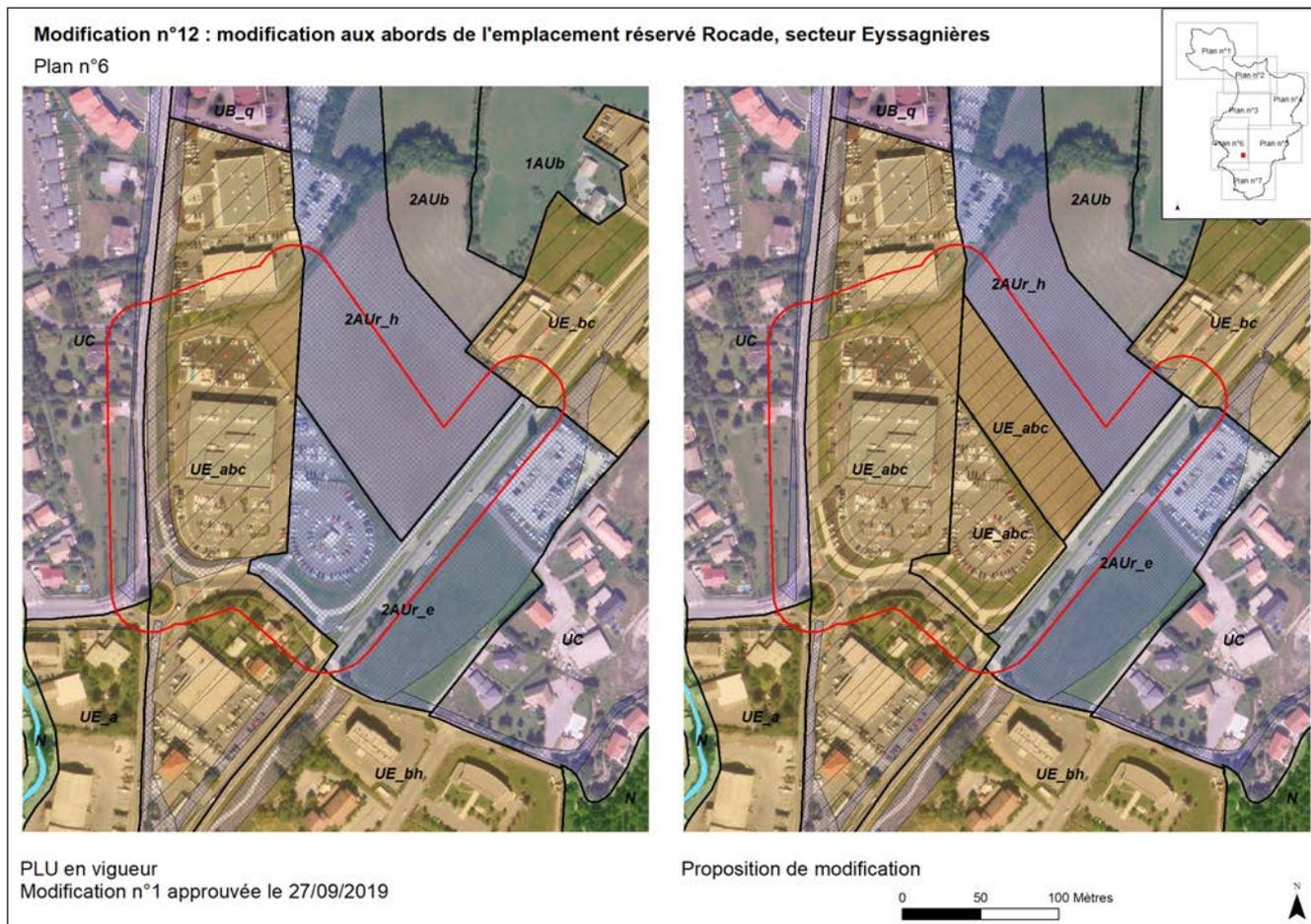
Modification de zonage en ha	
UE_abc	-1
UC	+1

Modification n°12 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Eyssagnières

Il s'agit de prendre en compte le projet d'extension d'une activité existante, de réajuster les emprises par rapport au domaine public tel qu'il résulte des mises à jour à jour cadastrales et également de prendre en compte l'occupation, déjà effective, sur le site.

Les emplacements réservés n°69 «Rocade» (pour 1,2 ha) et n°56 «route des Eyssagnières» (pour 2700 m²) sont ajustés ainsi qu'en conséquence, le zonage.

L'OAP générale «implantation commerciale» est également modifiée en conséquence.



► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
2Aur_h	-0.5
2Aur_e	-0.7
UE_abc	+1.2

La liste des parcelles impactées par l'«ER n°69 : Rocade - Aménagement futur - Grand axe- Bénéficiaire : Etat» et par l'«ER n°56 : Route des Eyssagnières - Élargissement gabarit - Grand axe - Bénéficiaire : Département» sont mises à jour en conséquence dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.

Modification n°13 : création d'une zone 1AUc sur le secteur de Chaudefeuille (parcelle DP81)

Il s'agit de reclasser en zone 1AUc (zone d'urbanisation à vocation d'habitat individuel dense ou petit collectif - 25 logts/ha) environ 3000m² de terrains actuellement classés en zone agricole Ac pour autoriser un développement de l'habitat en continuité de zones pavillonnaires existantes.

Une OAP de secteur est créée en conséquence : «OAP n°41 - Chaudefeuille».



► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
Ac	-0.3
N	-0.03
1AUc	+0.3
UC	+0.03

Modification n°14 : inscription d'une Trame Verte pour préserver un espace vert de respiration, rue des Thermes (parcelle CL 9)

Il s'agit de préserver un espace de respiration au sein d'un tissu urbain dense, pour environ 700m² en inscrivant une Trame Verte au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit également d'ajuster le Linéaire d'Implantation Commerciale (LIC) n°12 au droit de cet emplacement. L'OAP générale «implantation commerciale» est également modifiée en conséquence.

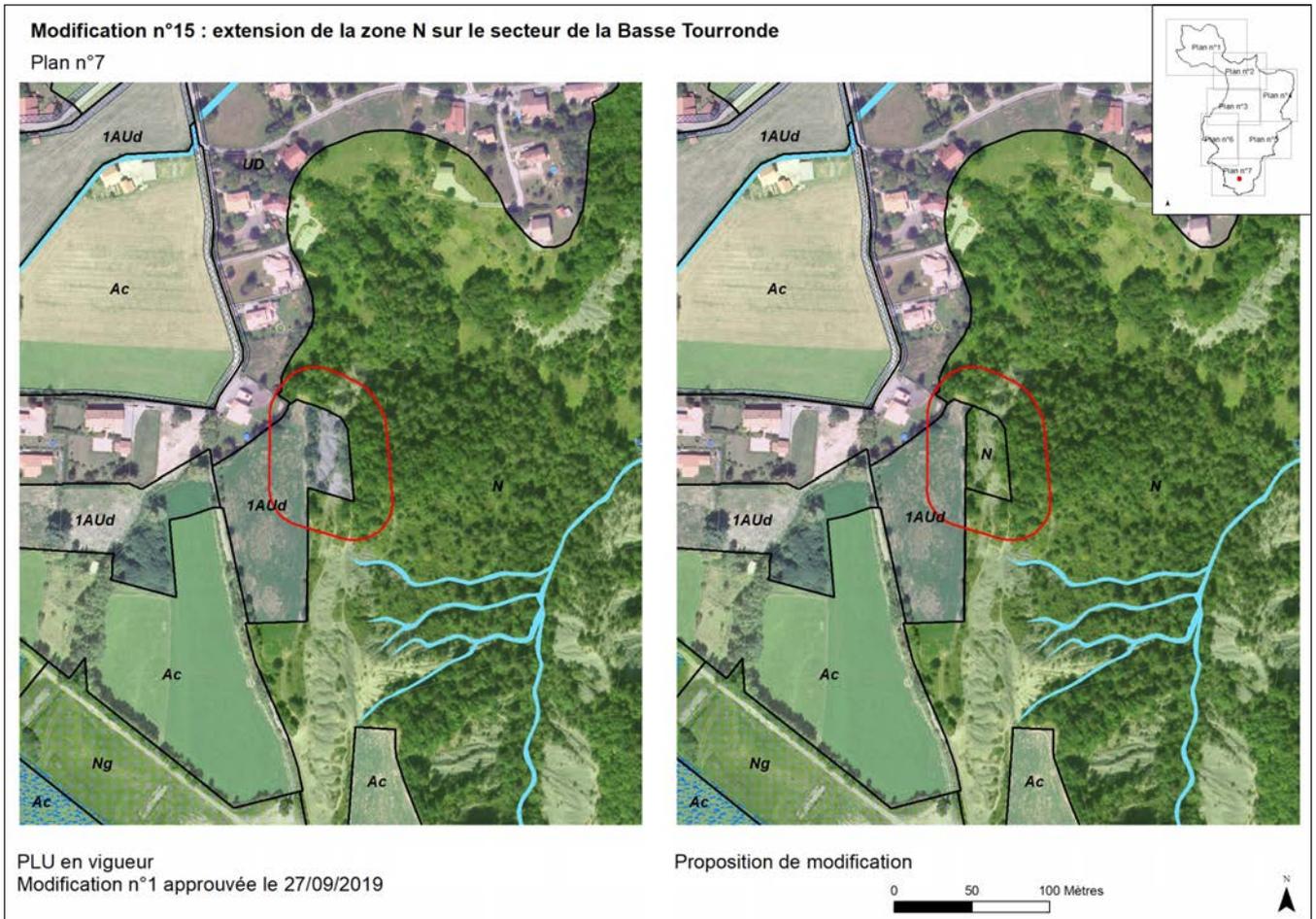


- ▶ Aucun impact en matière de zonage

Modification n°15 : extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde (parcelle BO 90)

Il s'agit de reclasser des marnes inconstructibles en zone naturelle N, pour environ 1400m².

L'OAP de secteur «n°30 - Basse Tourronde» est modifiée en conséquence.

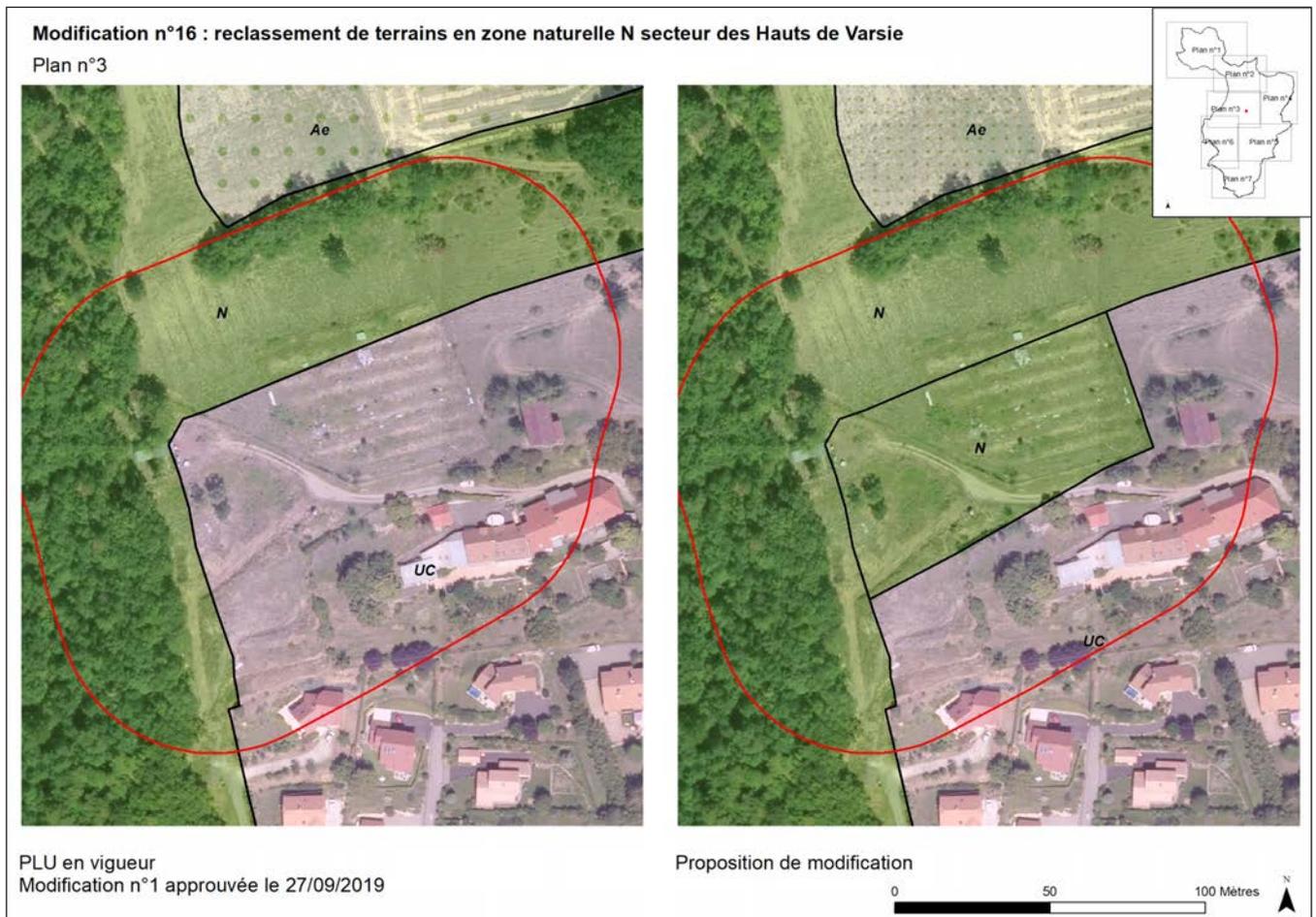


► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
1AUd	-0.14
N	+ 0.14

Modification n°16 : reclassement de terrains en zone naturelle N, secteur des Hauts de Varsie (parcelle E1841)

Il s'agit de reclasser des terrains en zone naturelle N, pour environ 5200m².

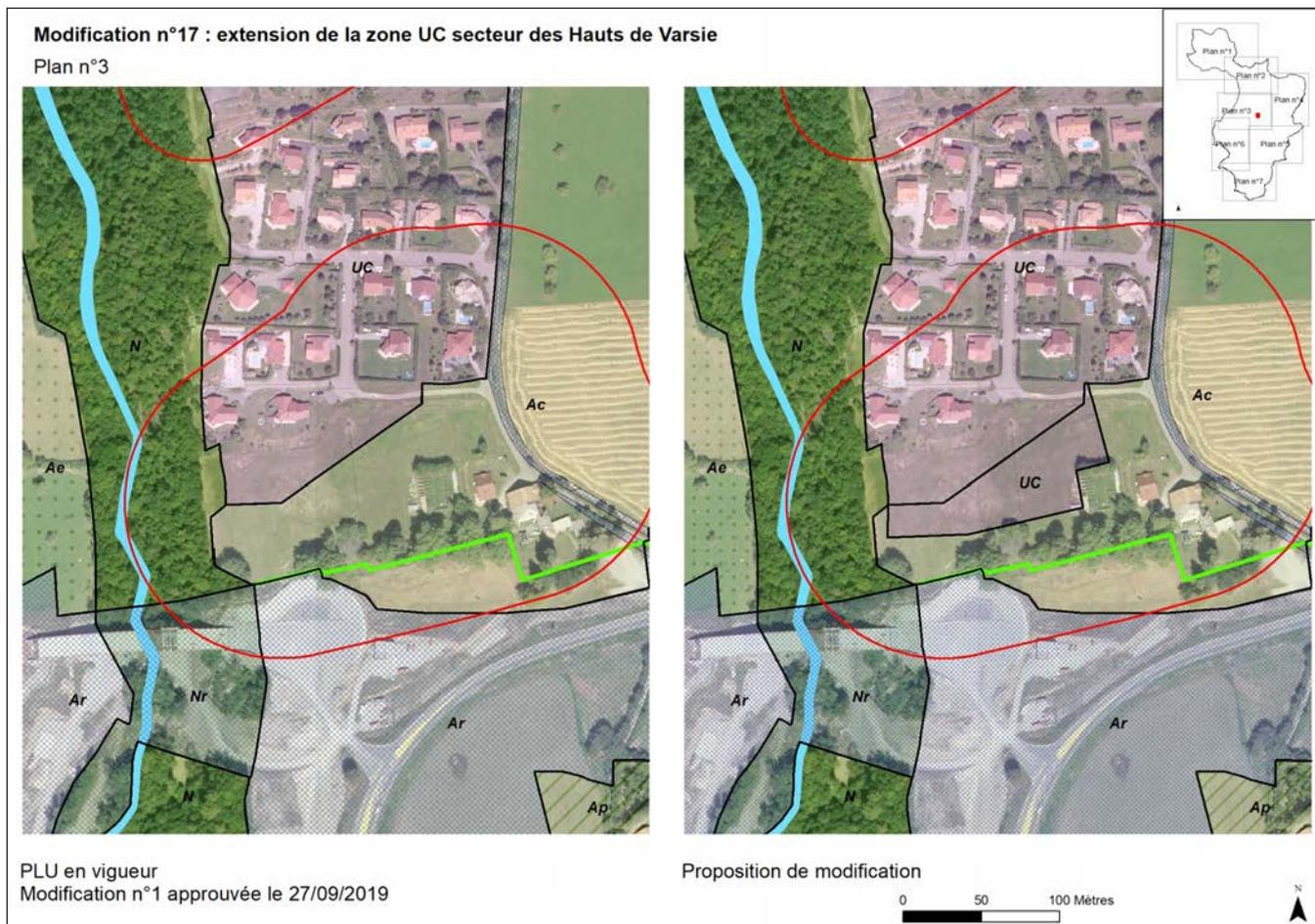


► Impact en matière de zonage

Modification de Zonage en ha	
UC	-0.52
N	+0.52

Modification n°17 : extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 582)

En contrepartie du reclassement de parcelles en zone naturelle (modification précédente), il est procédé à l'extension de la zone UC au sud du quartier à surface équivalente (environ 5200m²), permettant une urbanisation en continuité de l'existant.

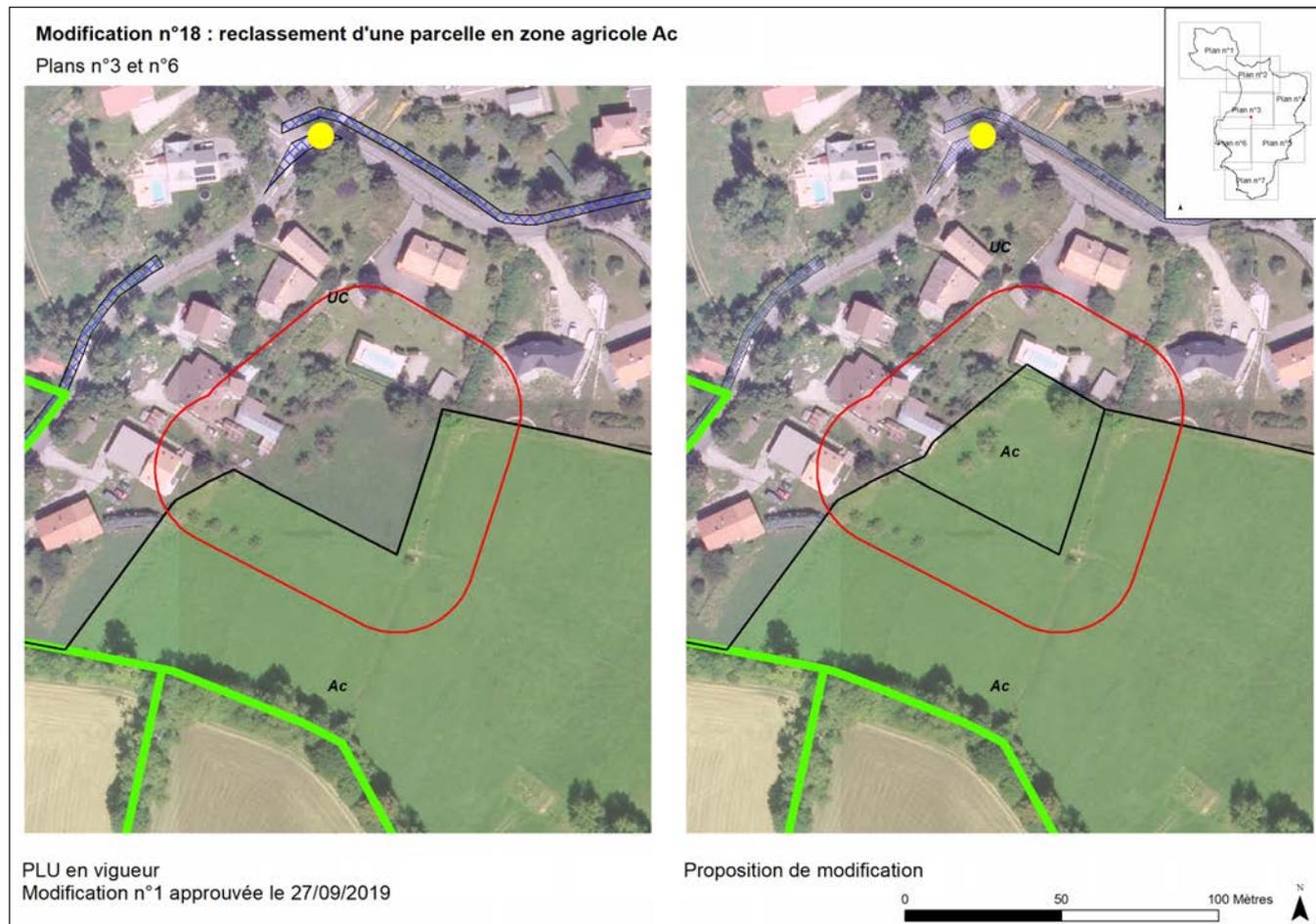


► Impact en matière de zonage

Modification de Zonage en ha	
UC	+0.52
Ac	-0.52

Modification n°18 : reclassement d'une parcelle en zone agricole Ac, secteur Clos de Charance (parcelle DZ 820)

A la demande du propriétaire, une parcelle initialement classée en zone UC est reclassée en zone agricole Ac pour une contenance d'environ 2100m².

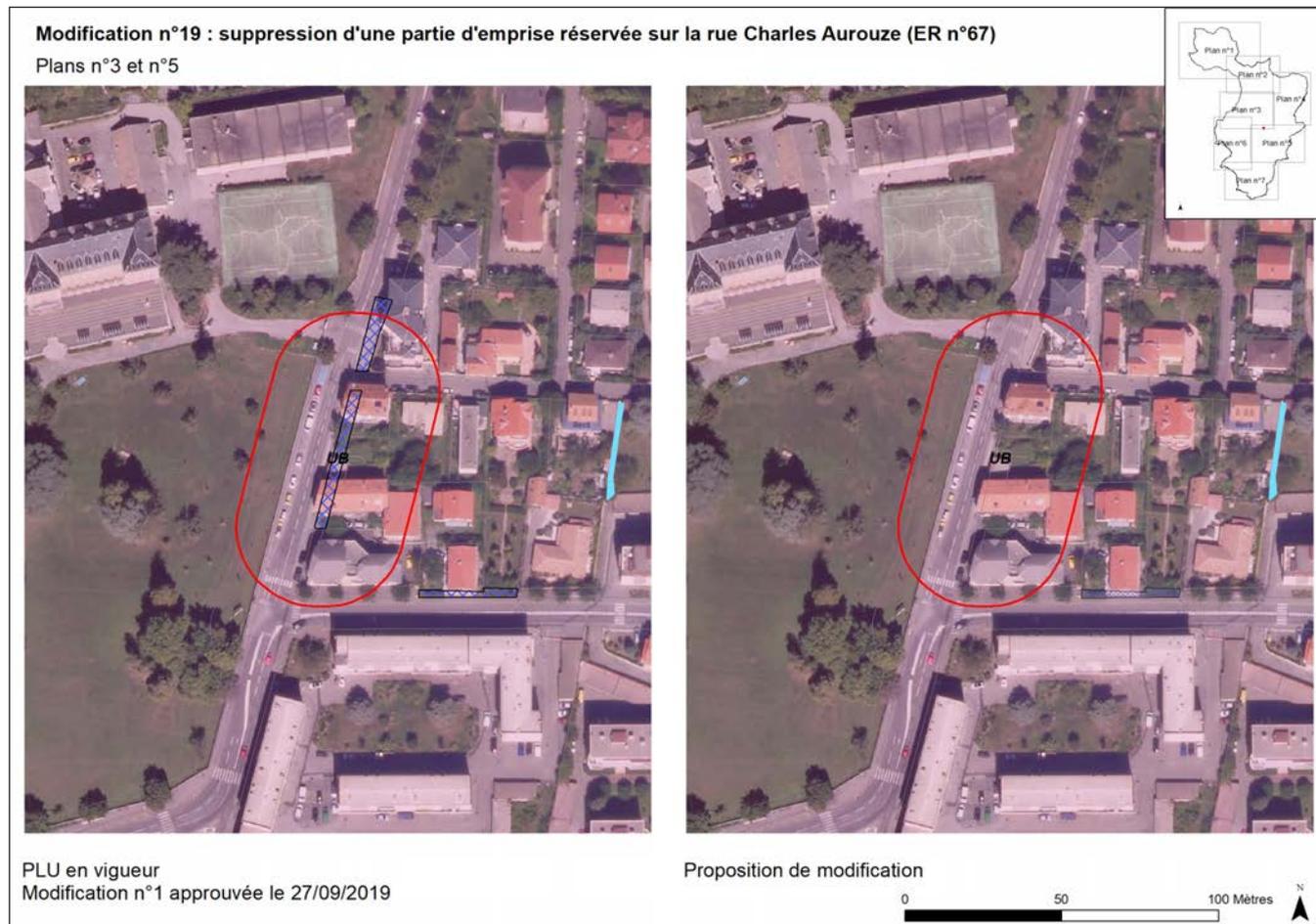


► Impact en matière de zonage

Modification de Zonage en ha	
UC	-0.2
Ac	+0.2

Modification n°19 : suppression d'une partie d'emprise réservée sur la rue Charles Aurouze - ER n°67 (parcelles CV 60, 223, 224 et 225)

Il s'agit de réajuster l'emplacement réservé n°67 (élargissement de la rue Charles Aurouze), sur une portion limitée, pour tenir compte des bâtiments existants et des aménagements déjà en place (trottoir existant).

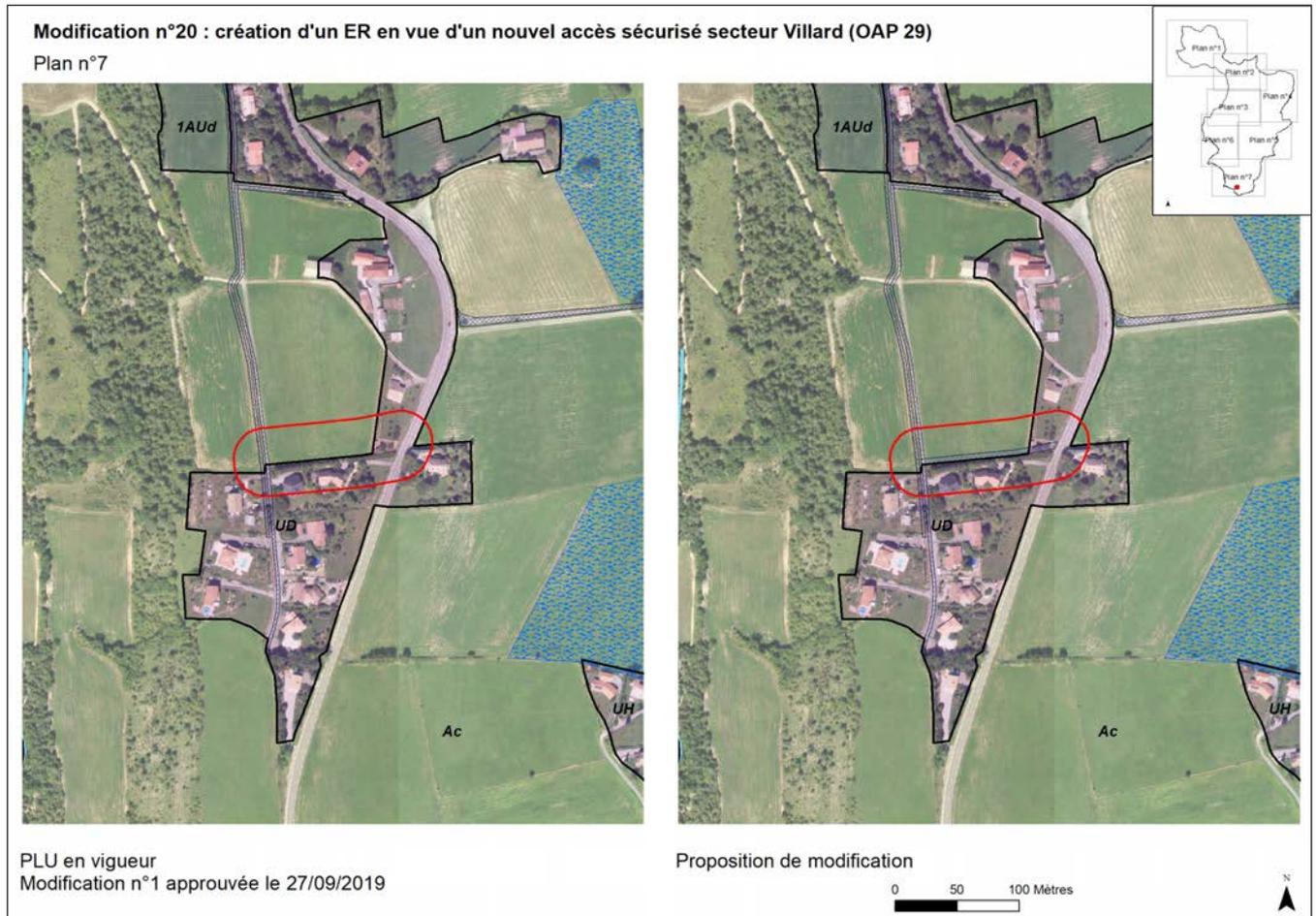


- ▶ Aucun impact en matière de zonage

La liste des parcelles impactées par l'«ER n°67 : Rue Charles Aurouze - Élargissement gabarit - Péri-urbain structurant - Bénéficiaire : Commune» est mise à jour en conséquence dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.

Modification n°20 : création d'un emplacement réservé en vue d'un nouvel accès sécurisé, secteur Villard (parcelles BP 187 et 270)

Il s'agit d'inscrire un emplacement réservé d'environ 500m² en vue de la création d'un nouvel accès sécurisé au secteur du Villard, de 5 m de large.



► Aucun impact en matière de zonage.

Il est proposé la création de l'emplacement réservé «ER n°130 : Desserte quartier du Villard - Aménagement futur - Rural desserte - Bénéficiaire : Commune», dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit. L'OAP de secteur «n°29 - Villard - Abadous» est également mise à jour en conséquence.

Modification n°21 : extension de la zone UD sur le secteur de la Garde (parcelle DX126)

Il s'agit d'étendre la zone constructible en continuité du hameau de la Garde pour environ 2000m².

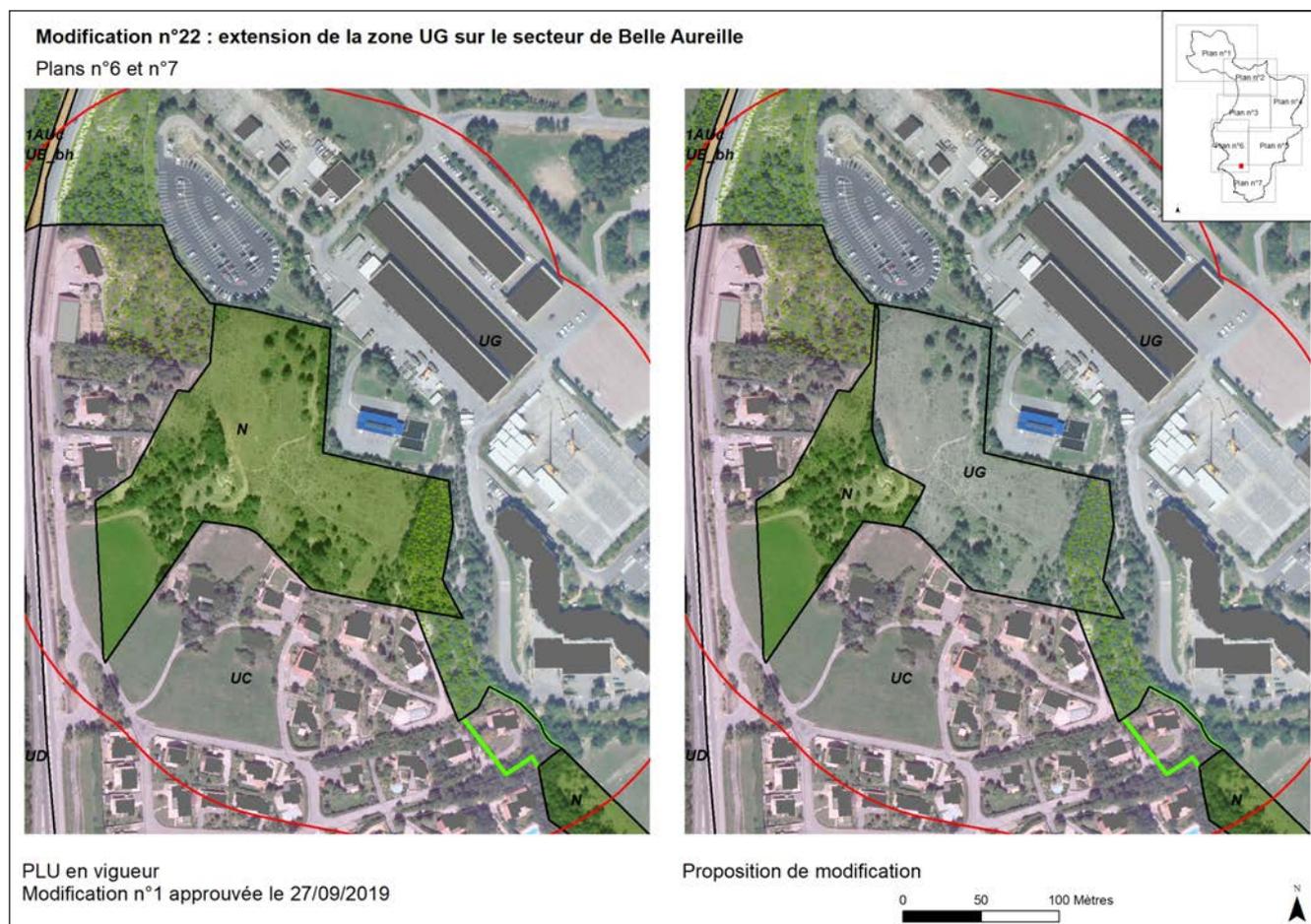


► Impact en matière de zonage

Modification de Zonage en ha	
UD	+0.25
Ac	-0.25

Modification n°22 : extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille (parcelles BT221, 223, 230 et 494)

Il s'agit de reclasser en zone UG réservée aux activités liées à la Défense Nationale, environ 1,7 ha actuellement classé en zone naturelle, afin de permettre à l'autorité militaire de construire de nouveaux équipements, en continuité du site existant de Belle Aureille. Il s'agit actuellement d'une propriété communale sans affectation.



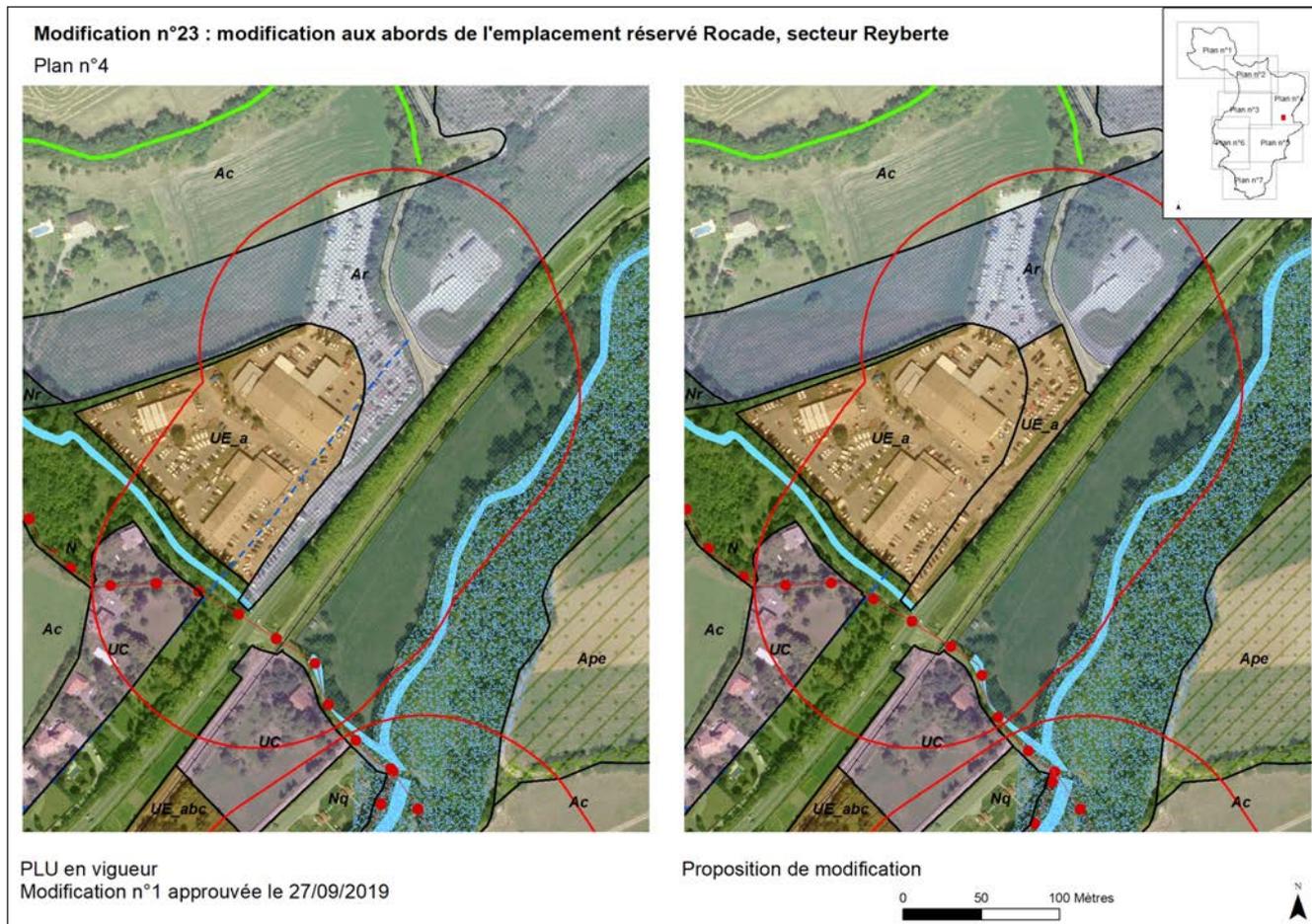
► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
N	-1,7
UG	+1,7

Modification n°23 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Reyberte (parcelles 125AL400, 402, 433, 436)

Il s'agit de prendre en compte le projet de restructuration d'une activité existante et de réajuster les emprises par rapport au domaine public tel qu'il résulte de la mise à jour du cadastre. L'emplacement réservé n°69 «Rocade» (pour 4400 m²) est ajusté ainsi qu'en conséquence, le zonage.

La marge de recul le long de la RN 94 doit également être supprimée aux abords de la zone étendue.



► Impact en matière de zonage

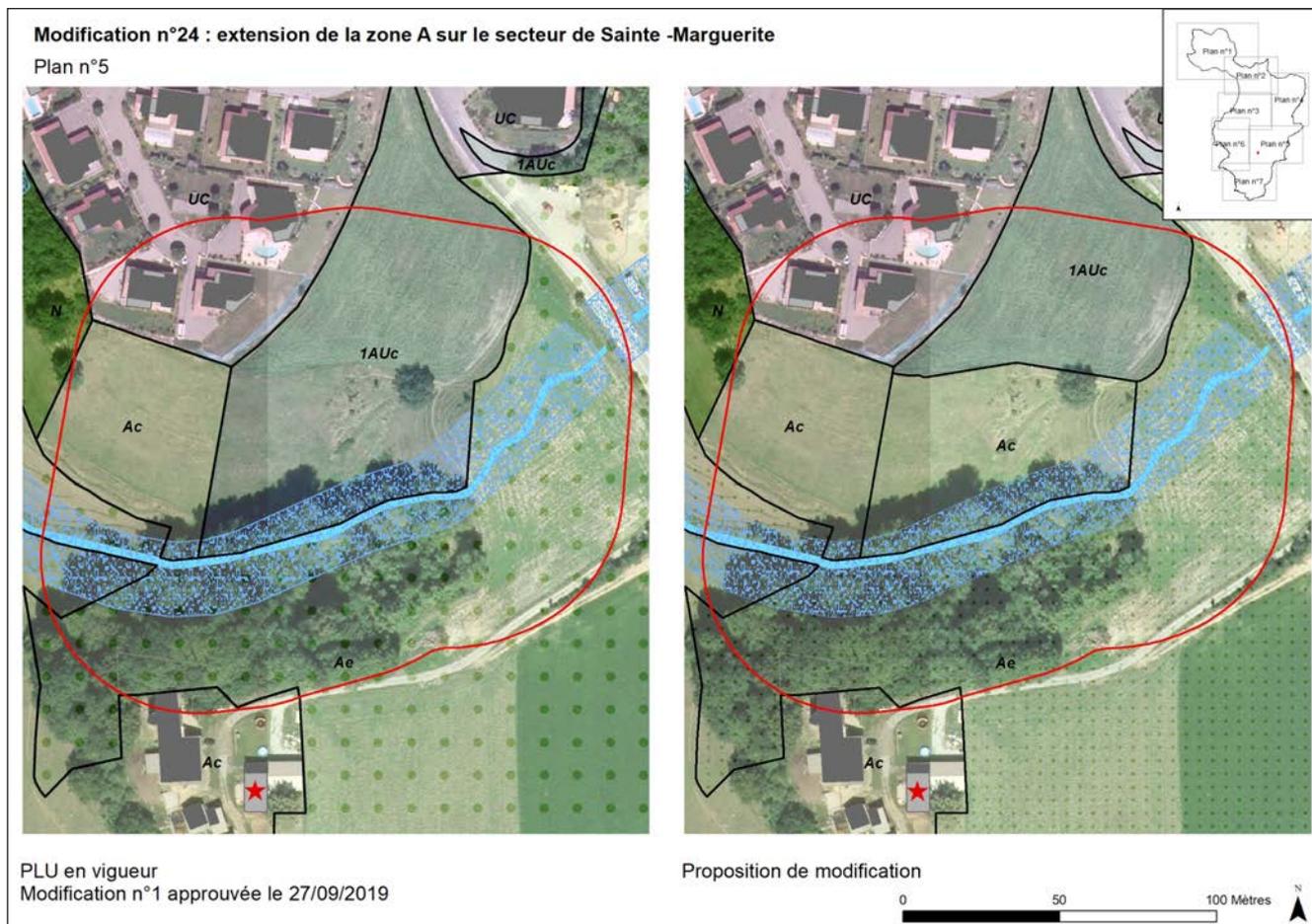
Modification de zonage en ha	
Ar	-0.4
UE_a	+0.4

La liste des parcelles impactées par l'«ER n°69 : Rocade - Aménagement futur - Grand axe- Bénéficiaire : Etat» est mise à jour en conséquence dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.

Modification n°24 : extension de la zone Ac sur le secteur de Sainte-Marguerite (parcelle BE 646)

A l'occasion d'un projet opérationnel sur le secteur, il s'est avéré que les terrains en aval étaient géologiquement peu propices à l'implantation de constructions. Il s'agit de reclasser ces terrains en zone agricole Ac, pour environ 4000m².

L'OAP de secteur «n°34 - Beauregard» est également modifiée en conséquence.



► Impact en matière de zonage

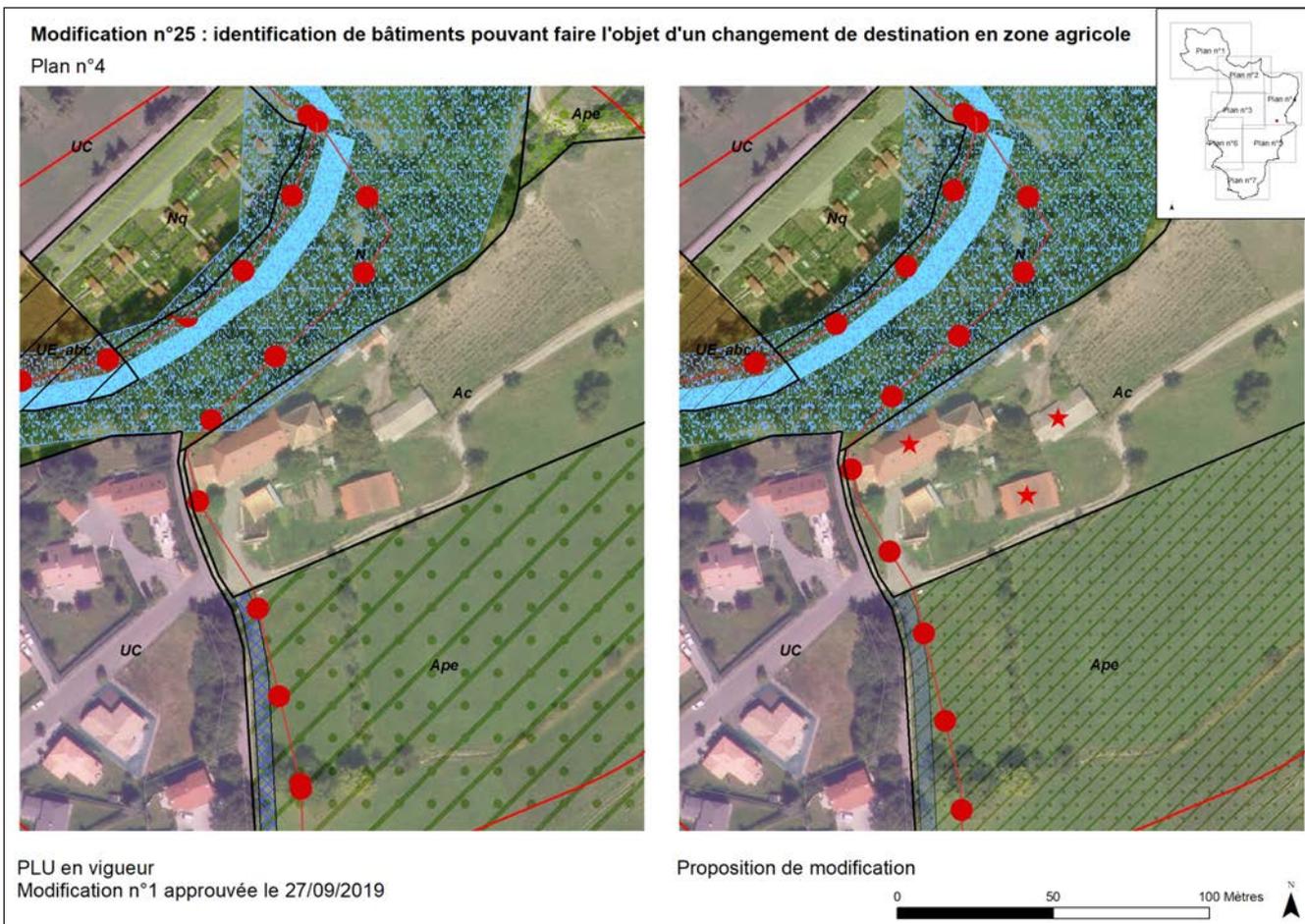
Modification de zonage en ha	
1AUc	-0.4
Ac	+0.4

Modification n°25 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle AT 43)

Il s'agit d'identifier plusieurs bâtiments au sein d'un ancien corps de ferme, situé en zone agricole, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de permettre leur transformation en logements.

Suite au décès de l'exploitant agricole, les terres ont été relouées à un exploitant dont le siège se situe en dehors de la commune. L'ancien corps de ferme ne répond plus aux contraintes sanitaires actuelles en matière agricole et présente des volumes et un caractère patrimonial intéressants pour une réhabilitation en logements.

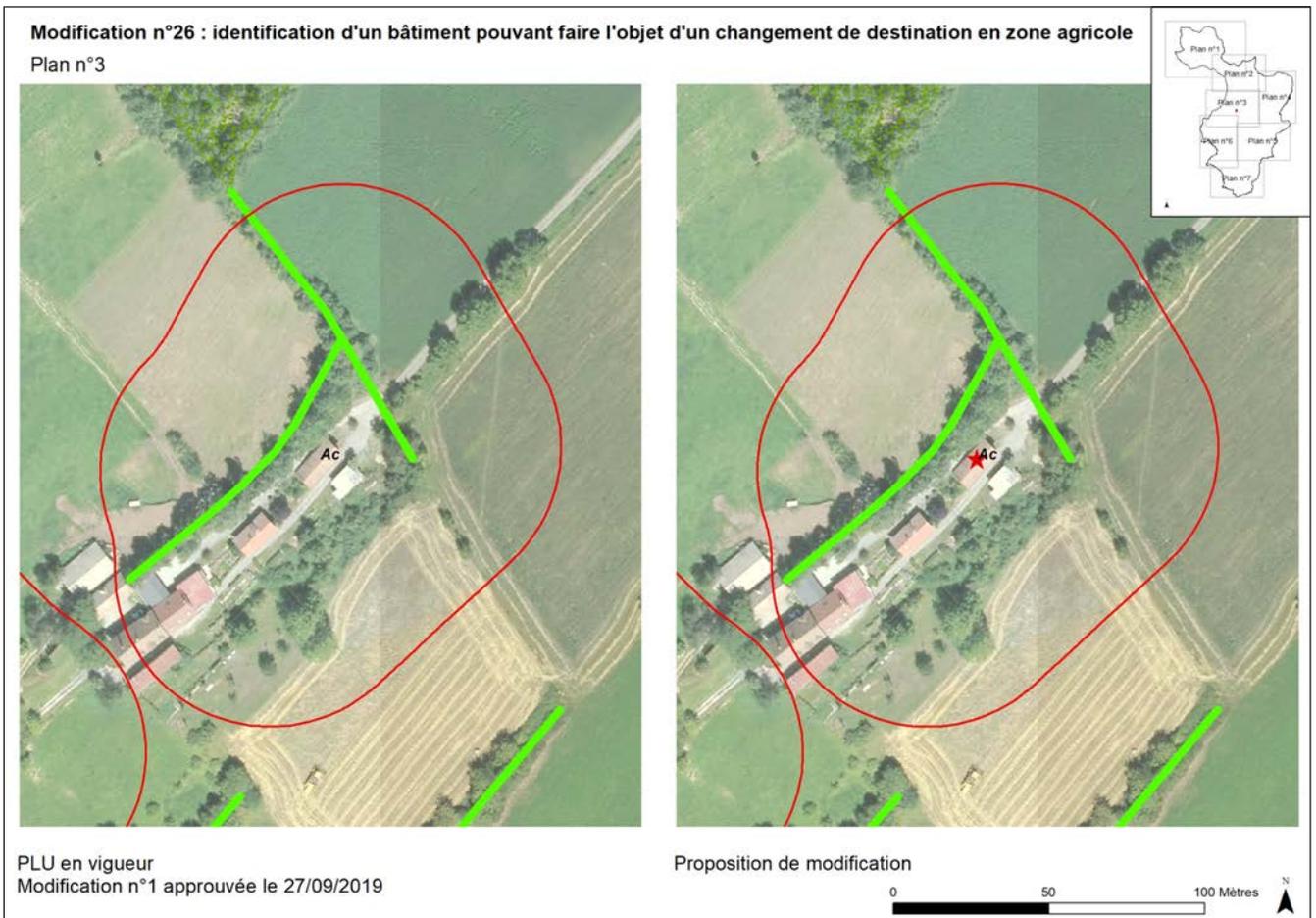
En continuité d'un tissu bâti, la valorisation de ce patrimoine participe aux objectifs de densification et d'économie de la ressource foncière.



- ▶ Aucun impact en matière de zonage

Modification n°26 : identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle EH 168)

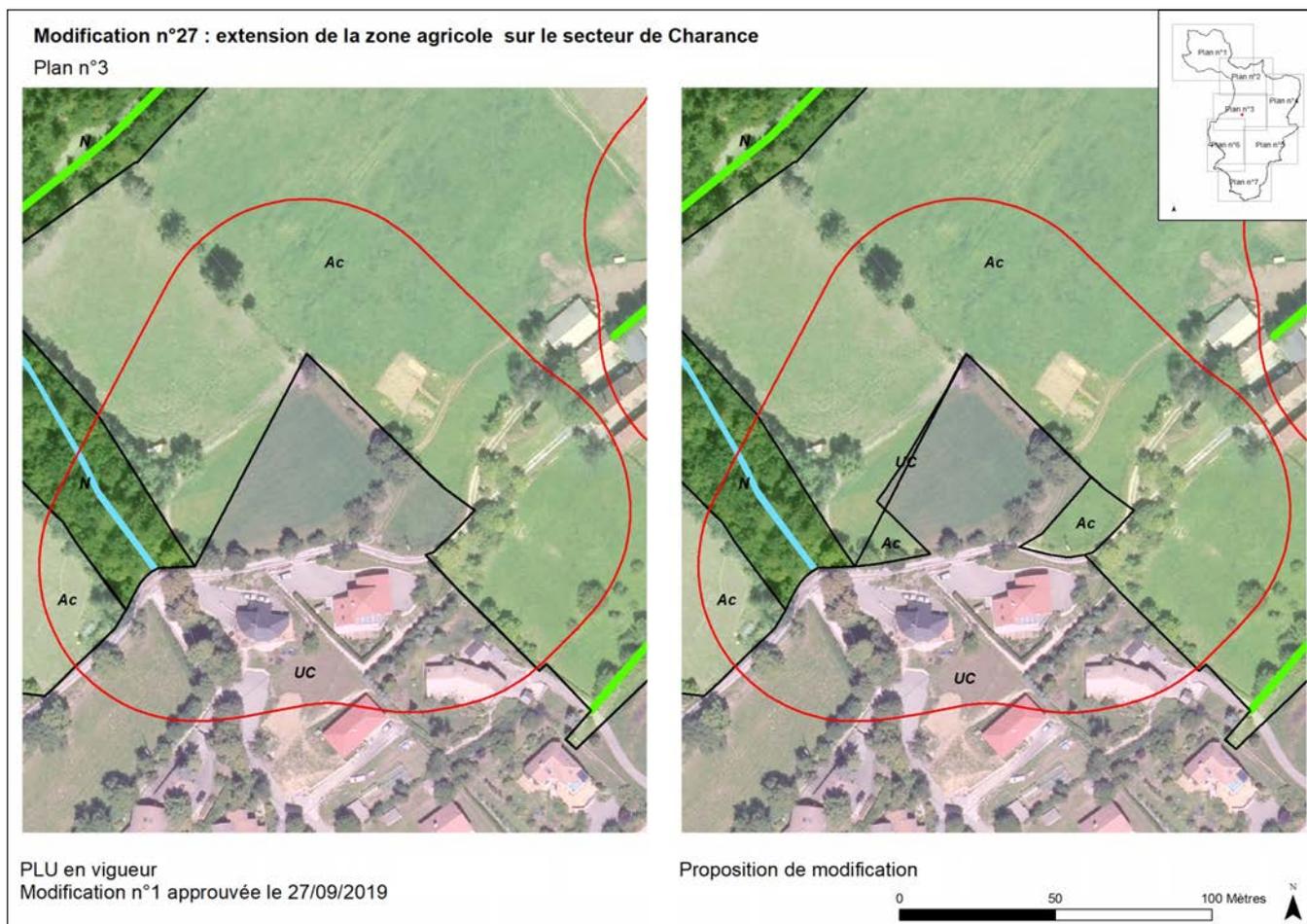
Il s'agit d'identifier une dépendance isolée située en zone agricole, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de permettre sa réhabilitation en logement. En continuité d'un ensemble habité, la valorisation de ce bâti participe aux objectifs de densification et d'économie de la ressource foncière.



- ▶ Aucun impact en matière de zonage

Modification n°27 : extension de la zone Ac sur le secteur de Charance (parcelles EH 184 et 185)

Il s'agit de reclasser en zone agricole une partie de terrain actuellement classée en zone UC. Ce remaniement permet de préserver le chemin d'accès agricole et la haie paysagère en bordure de la zone constructible.



► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
Ac	+0.06
UC	-0.06

Modification n°28 : reclassement d'une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente (parcelles AI 375, 376, 377 et 378)

Il s'agit de reclasser environ 6000m² de terrains à vocation d'habitat classique afin d'étendre la zone UTc et permettre un nouveau projet d'hébergements touristiques, en continuité du site existant.

Modification n°28 : reclassement d'une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente

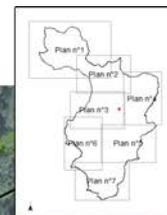
Plan n°3



PLU en vigueur
Modification n°1 approuvée le 27/09/2019



Proposition de modification



► Impact en matière de zonage

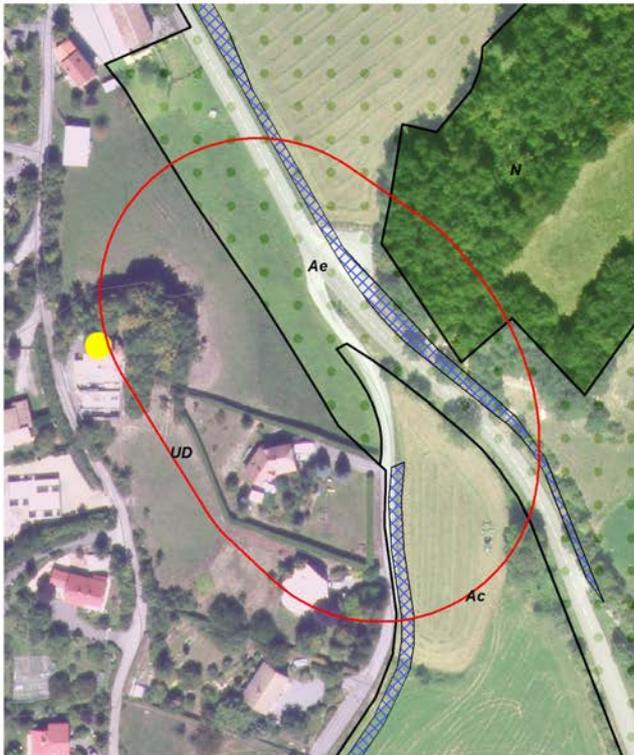
Modification de zonage en ha	
UC	-0.6
UTc	+0.6

Modification n°29 : extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères (parcelles BK 350 et 354)

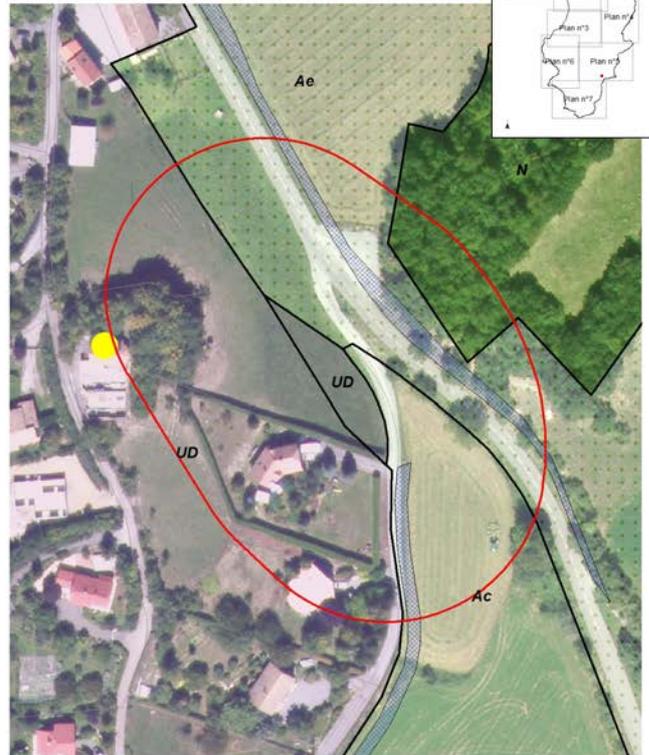
Il s'agit d'étendre la zone UD pour environ 600m² afin de faciliter l'implantation de futurs bâtiments et l'aménagement d'un accès.

Modification n°29 : extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères

Plan n°5



PLU en vigueur
Modification n°1 approuvée le 27/09/2019



Proposition de modification



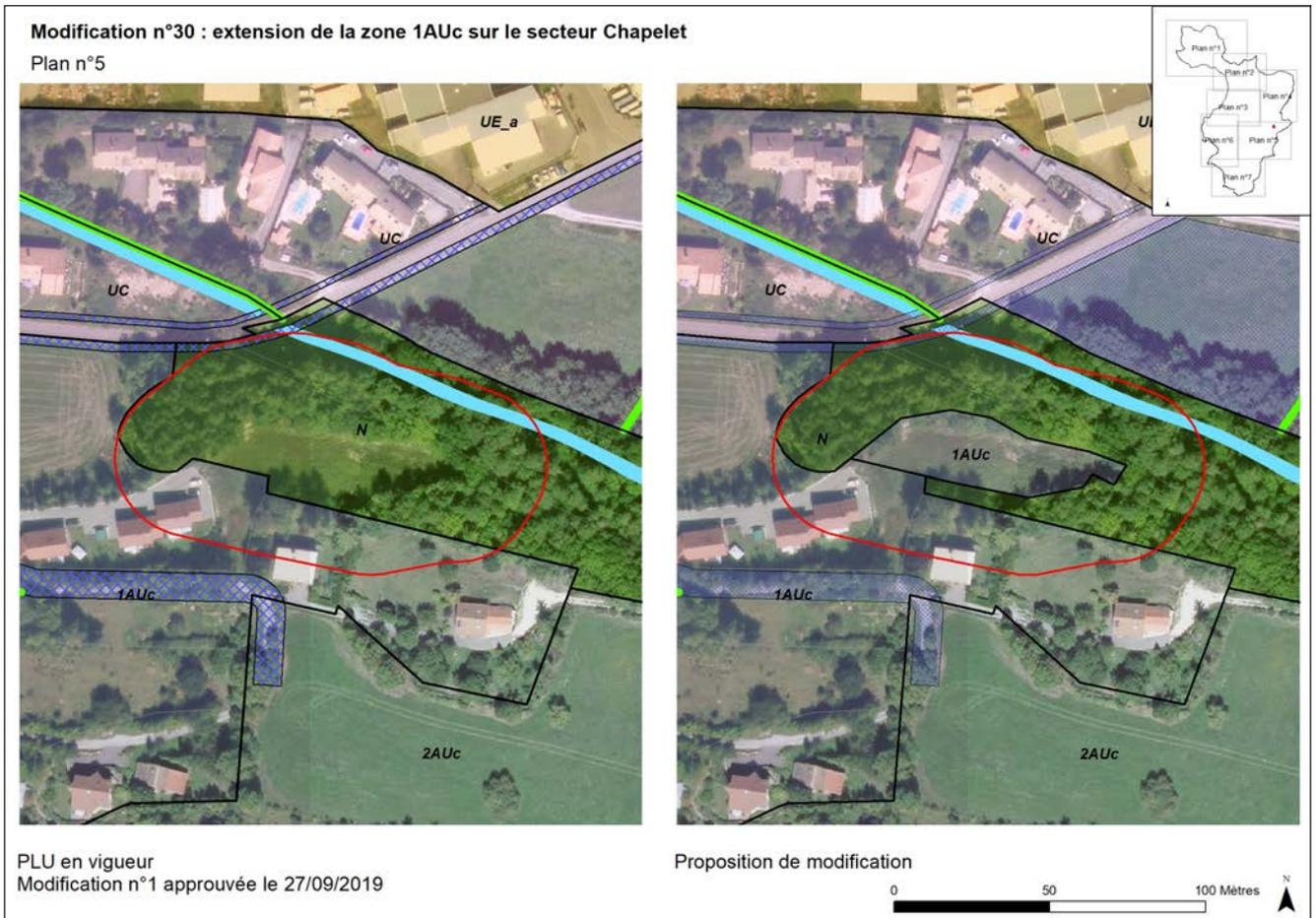
► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
UD	+0.06
Ae	-0.06

Modification n°30 : extension de la zone 1AUc sur le secteur Chapelet (parcelle AX91)

Il s'agit d'étendre la zone 1AUc pour environ 1400m² en continuité d'un ensemble bâti existant.

L'OAP n°38 est également modifiée en conséquence.



► Impact en matière de zonage

Modification de zonage en ha	
1AUc	+0.14
N	-0.14

Modification n°31 : 4.1 - Règlement - amélioration de la compréhension, modifications et compléments

Il s'agit de mettre à jour certaines dispositions au regard de l'évolution du contexte réglementaire.

Il s'agit également de préciser certaines notions / dispositions afin d'en clarifier le sens / l'esprit et éviter des divergences d'interprétation entre porteurs de projet et service instructeur.

Voir la pièce «4.1 - Règlement / projet de révision allégée n°1 ».

▶ Dispositions générales / Lexique

p13 : Il s'agit de préciser la définition de l'«habitat intermédiaire» et celle du «mur de soutènement».

▶ Dispositions communes à toutes les zones / 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

p17 : Il s'agit de mettre à jour la liste des sous-destinations et la définition de la sous destination «Hébergement hôtelier et touristique» scindé en «Hôtels» d'une part et «Autres hébergements touristiques» d'autre part suite à décret et arrêté du 31/01/2020. En conséquence, mise à jour également dans toutes les zones de l'article 1 relatif aux destinations / sous destinations.

p20 : Il s'agit également de rajouter un paragraphe complémentaire relatif aux «autres usages des sols / natures d'activités» en cohérence avec les articles 1 de chaque zone.

▶ Dispositions communes à toutes les zones / 2.1.2 - Emprise au sol des constructions

p21 : Il s'agit d'exclure du calcul de l'emprise au sol les débords et toitures de moins d'un mètre.

▶ Dispositions communes à toutes les zones / 2.1.2 - Emprise au sol des constructions

p22 : Il s'agit de compléter / clarifier les dispositions afin d'améliorer la compréhension du règlement.

▶ Dispositions communes à toutes les zones / 2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies / 2.1.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

p21 : Il s'agit de rajouter la notion de «discontinuité bâtie» à la notion de «retrait»

▶ Dispositions communes à toutes les zones / 2.2.1 - Intégration dans le site / Nivellement

p22 : Il s'agit de préciser les dispositions pour prendre en compte les dispositifs de soutènement et les cas particuliers des voies nécessaires au projet.

▶ Dispositions communes à toutes les zones / 2.2.5 - Clôtures

p24 : Il s'agit de préciser l'illustration relative aux dispositions en cas de murs de soutènement en indiquant la position des limites séparatives.

▶ Dispositions communes à toutes les zones / 2.3.2 - Coefficient d'imperméabilisation

p25 : Il s'agit de préciser la définition du coefficient d'imperméabilisation et de préciser que les «terrasses ajourées» peuvent être décomptées à hauteur de 50% pour la calcul du coefficient d'imperméabilisation.

▶ Dispositions communes à toutes les zones / 2.4 - Stationnement

p27 et suivantes : Il s'agit de préciser les dispositions en cas de création de logements supplémentaires dans le

volume existant de la construction initiale en zones UA1 et UA3.

Il s'agit également de préciser que le ratio demandé pour les «hébergements» pourra éventuellement être diminué en cas d'offre de stationnement ouvert au public publique satisfaisante à proximité.

- ▶ Zones UB, UC, UD, UH et UT / 2.1.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

p 39, 45, 49, 59, 63 : il s'agit de compléter la liste des dispositifs qui peuvent se tenir à 2m d'une limite avec une zone agricole ou naturelle (au lieu de 4m) : dispositifs de soutènements, terrasses.

- ▶ Zones 1AU et 2AU / 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

p65 et 67 : il s'agit d'autoriser les annexes aux bâtiments préexistants.

Il s'agit également de supprimer l'interdiction de créer des logements supplémentaires à l'occasion de la réhabilitation de bâtiments existants, en cohérence avec les objectifs généraux de densification et d'économie de la ressource foncière poursuivis par le document d'urbanisme.

- ▶ Zones A et N / 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

p71 et 75 : il s'agit d'autoriser la création de plusieurs logements dans le cas de changement de destination de bâtiments repérés à l'inventaire, en cohérence avec les objectifs généraux de densification et d'économie de la ressource foncière poursuivis par le document d'urbanisme.

- ▶ Liste des «Bâtiments repérés en zone agricole ou naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination»

p81 et suivantes : mise à jour en fonction des modifications présentées au dossier.

- ▶ Liste des Emplacements Réservés

p87 et suivantes : mise à jour en fonction des modifications présentées au dossier.

II. Impacts en matière de zonage

Zonage	Zonage en ha
UB	0
UC	+1.4
UD	+0.7
UH	+1
1AUc	+0.04
1AUd	-0.1
2AUr_h	-0.5
Modifications «Mixte / Habitat»	+2.6 ha
% d'évolution RA1	+0.2%

Zonage	Zonage en Ha
UE_a	+2.8
UE_abc	0.2
2AUr_e	-0.7
Modifications «Economie»	+2.3 ha
% d'évolution RA1	+1%

Zonage	Zonage en Ha
UB_q	-1.2
UE_q	+1.4
Modifications «Equipement»	0.2 ha
% d'évolution RA1	0.2%

Zonage	Zonage en Ha
UTc	+0.6
Modifications «Tourisme»	+0.6 ha
% d'évolution RA1	+1.8%

Zonage	Zonage en Ha
UG	+1.7
Modifications «Armée»	+1.7 ha
% d'évolution RA1	+5.3%

Zonage	Zonage en Ha
Ac	-3.7
Ap	-1
Ae	-0.06
Ar	-0.4
Modifications zone Agricole	-5.1 ha
% d'évolution RA1	-0.1%

Zonage	Zonage en Ha
N	-2.1
Modifications zone Naturelle	-2.1 ha
% d'évolution RA1	-0.05%

III. Respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Rappel du PADD

La capacité d'accueil de la commune s'organise à la fois au sein du tissu déjà bâti (densification, renouvellement urbain) et en extension des zones urbaines existantes.

Cependant, la structure des espaces résiduels en zone urbaine (rétention, foncier morcelé, imbrication dans le tissu bâti) rend difficile son utilisation. Ainsi sur un total résiduel « brut » d'environ 260 hectares repéré **en zone urbaine, il peut être considéré que seulement 110 hectares seront effectivement utilisés, permettant l'accueil d'environ 2600 logements.**

Les zones à urbaniser à court et moyen termes présentent une capacité d'accueil d'environ 155 hectares. Une analyse plus fine permet de déterminer l'enveloppe réellement mobilisable (hors contraintes de risques, hors espaces paysagers à préserver, hors aménagements nécessités par les opérations d'urbanisation ...) de l'ordre de **115 hectares « nets » permettant l'accueil d'environ 3000 logements.**

Projet de révision allégée :

Type zonage	Surface résiduelle « brute »	Surface résiduelle « nette »	Capacité « nette » en logements
Zones urbaines	258 ha 260 ha	409 ha 110 ha	2616 2638
Zones à urbaniser 1AU	139 ha	103 ha	2758 2760
Zones à urbaniser 2AU	17 ha	12 ha	308
TOTAL Habitat / Mixte	414 ha 416 ha	224 ha 225 ha	5-682 logts 5706 logts
Objectifs annuels pour la période 2016 / 2032		14 ha / an	355 logts / an 356 logts / an
<i>Pour mémoire objectifs SCOT</i>		14,2 ha / an	355 logts / an

Les modifications proposées permettent de rester dans les mêmes ordres de grandeur que le projet de PLU initial.

En matière économique, les modifications conduisent à proposer 2.3 ha de foncier mobilisable supplémentaires.