

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PELISSANNE

1-A

**MODIFICATION N°5 DU PLU
NOTICE DE PRESENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Métropolitain du

SOMMAIRE

A. Préambule	4
1 Les objets de la modification n°5 du PLU de Pélissanne	5
2 La procédure de modification.....	6
3 Les pièces composant le dossier de Modification N°5 du PLU de Pelissanne	8
B- Contexte de la modification sur le secteur de L'Ensoleillé	9
1 Présentation du secteur	10
2 Présentation du projet.....	15
C. Exposé des motifs et modifications apportées au PLU	17
1 L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au PLU en vigueur.....	18
1.1 Un projet compatible avec le PADD du PLU en vigueur	18
1.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au regard des disponibilités foncières à l'échelle de la commune	18
1.2.1 Se greffer à un tissu urbain aux caractéristiques similaires au projet.....	18
1.2.2 Des capacités d'urbanisation insuffisantes dans le tissu urbain	18
2 L'évolution des pièces réglementaires du PLU.....	23
2.1 Création de l'OAP « Secteur de l'Ensoleillé »	23
2.1.1 L'exposé des motifs	23
2.1.2 Les modifications	23
2.2 La modification du règlement écrit afin de l'adapter aux critères du projet.....	27
2.2.1 L'exposé des motifs	27
2.2.2 Les modifications	27
2.3 La modification du règlement graphique afin de supprimer l'ER N°13 et de reclasser la zone 2AU en zone 1AUb6	30

2.3.1	L'exposé des motifs	30
2.3.2	Les modifications	30
2.4	La modification de la liste des Emplacements Réservés afin de supprimer l'ER N°13	32
2.4.1	L'exposé des motifs	32
2.4.2	Les modifications	32
D.	Conclusion	34
1	Bilan des évolutions de surface	35
2	Incidences du projet de modification sur l'environnement	36

A. Préambule

1 LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU DE PELISSANNE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pélissanne a été approuvé le 24 janvier 2013. Il a fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2013 et d'une modification n°4 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 29 juin 2023.

Le projet d'aménagement du secteur L'Ensoleillé, situé au lieu-dit « Le Bas-Taulet » vise à accueillir des équipements d'intérêt général et/ou collectifs (par exemple des équipements intergénérationnels ou l'installation d'une caserne de gendarmerie) et proposer un programme d'habitat, afin de répondre aux besoins communaux, tout en étant respectueux des caractéristiques paysagères et environnementales du site, en lisière d'un tissu urbain pavillonnaire

Pour ce faire, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation l'emprise dédiée à la réalisation du projet, actuellement inscrite dans la zone 2AU du PLU. Cette zone se caractérise par la présence d'espaces arborés, dont des Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU en vigueur, qui sont pris en compte dans la conception du futur projet.

La zone 2AU du PLU en vigueur est destinée à accueillir ultérieurement de l'habitat avec des activités/ équipements en accompagnement. La capacité des réseaux existants étant suffisante au regard des activités attendues, la zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation par voie de modification, afin de permettre la mise en place du projet mixte inscrit dans la présente modification. Cette ouverture à l'urbanisation implique par conséquent un changement de zonage sur le périmètre d'assise du projet. La zone 2AU dans laquelle s'inscrit le périmètre du projet devra être reclassée en zone 1AUB6 dans le règlement graphique modifié.

L'ouverture à l'urbanisation du site de projet doit également s'accompagner d'une évolution du règlement afin d'adapter les règles aux besoins du projet.

Le projet en question fera l'objet de principes généraux d'aménagement, traduits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La présente modification inclura ainsi la création d'une création d'OAP, afin de guider la conception future du projet et fixer les conditions adéquates à l'aménagement des parcelles concernées et de leurs abords.

La procédure de modification N°5 du PLU a également pour objectif de supprimer l'Emplacement Réservé n°13 existant au PLU en vigueur, suite à la mise en œuvre du droit de délaissement par le propriétaire de la parcelle cadastrée AM 372. Le tracé de l'ER n°13 sera supprimé sur le règlement graphique et la liste des ER actualisée par conséquent.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification, lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tel est le cas de la présente modification de PLU.

Pour rappel, la présente modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°13 et à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU localisée au lieu-dit « Le Bas Taulet », dans le cadre d'une opération d'aménagement mixte à la fois à vocation d'habitat et d'équipements d'intérêt général et/ou collectifs (par exemple un EHPAD ou une caserne de gendarmerie).

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé. Les nouvelles règles à introduire sont cohérentes avec l'économie générale du projet de territoire et des objectifs initialement retenus.

La présente procédure de modification ne prévoit :

- ni de porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme,
- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

1- Prescription de la procédure de Modification N°5 du PLU par délibération du Conseil Métropolitain en date du 16 décembre 2021

2- Engagement de la procédure par la Présidente de la Métropole en date du 13 mai 2022

3- Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation par délibération du Conseil Métropolitain en date du 20 octobre 2022

4- Justification de l'ouverture à l'urbanisation du quartier l'Ensoleillé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 22 février 2024

5- Modification des éléments programmatiques du projet d'aménagement et actualisation de la justification de l'ouverture à l'urbanisation du quartier l'Ensoleillé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 27 juin 2024

6- Elaboration du dossier de modification.

7- Organisation d'une concertation permettant à la population de formuler ses observations et de s'informer tout au long de l'élaboration du projet :

- mise à disposition du public d'un dossier de présentation complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure en Mairie ou en Métropole ;
- mise en place d'un registre de concertation dématérialisé, destiné à recevoir les observations du public.

8- Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) pour avis, au titre de l'évaluation environnementale.

9- Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.

10-Organisation de l'enquête publique à l'initiative de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, pendant une durée d'un mois. À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.

11-Délibération du Conseil Métropolitain en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.

3 LES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION N°5 DU PLU DE PELISSANNE

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- **la présente notice** exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe au rapport de présentation du PLU ;
- **le dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** : création de l'OAP « Secteur de l'Ensoleillé » ;
- **le règlement écrit modifié** ;
- **le règlement graphique modifié** ;
- **la liste des Emplacements Réservés actualisée.**

B- Contexte de la modification sur le secteur de L'Ensoleillé

1 PRESENTATION DU SECTEUR

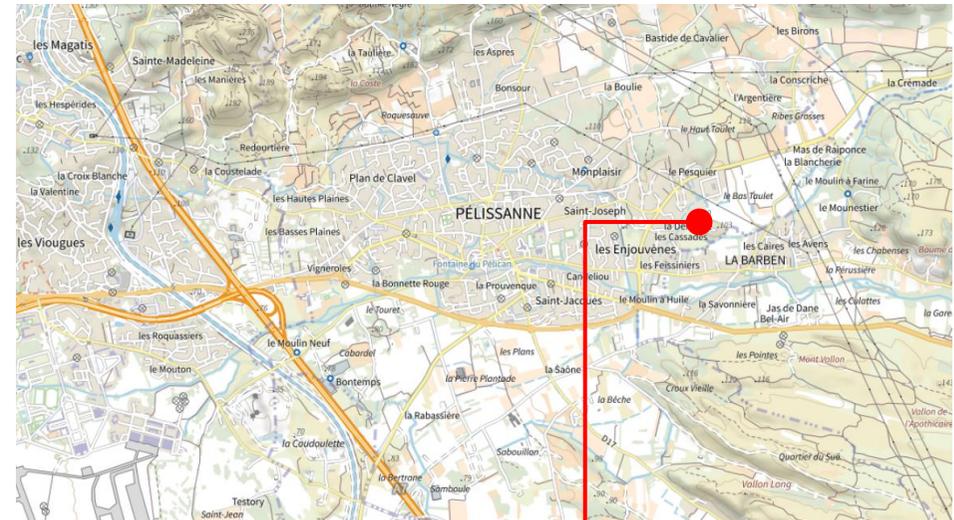
Le périmètre de projet se situe en zone périurbaine de la commune de Pélissanne, à 2 kms du centre-ville et à la limite de la commune de La Barben. Le site du futur projet est délimité par des tissus résidentiels à l'Ouest et par des espaces agricoles au Sud. Au Nord et à l'Est, le site est bordé par l'impasse de l'Ensoleillé.

Circonscrit au lieu-dit « Le Bas Taulet », le site d'étude comme l'ensemble du secteur est situé à proximité immédiate de la RD15 qui permet de rejoindre le centre-ville de Pélissanne et la commune de Lambesc.

Le site d'étude est accessible depuis l'impasse de l'Ensoleillé, qui se raccorde directement sur la RD15 par un carrefour. Au Sud-Ouest du site est présent le Chemin de la Demorte qui débouche sur une impasse en bordure du périmètre de projet. Le raccordement à cet accès semble complexe pour des accès motorisés mais pourrait être envisagé pour l'aménagement des modes actifs.

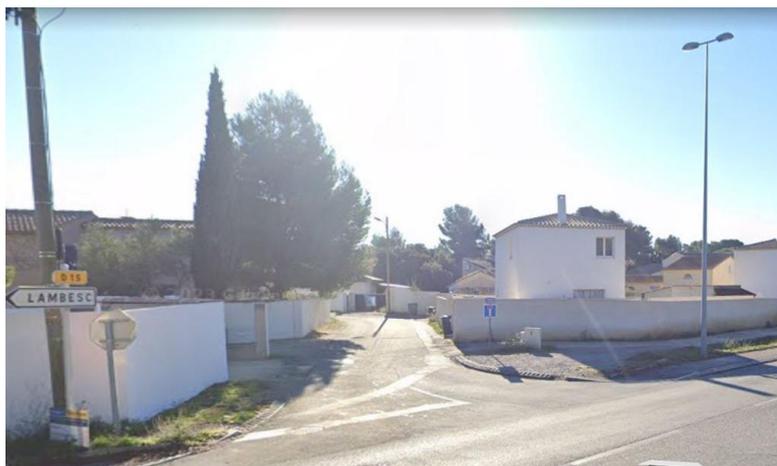
La RD15 est une route départementale à double sens, qui est support d'un trafic de transit. L'impasse de l'Ensoleillé est une voie bidirectionnelle d'emprise relativement homogène, toutefois dépourvue de trottoirs et de traitements paysagers spécifiques. Un délaissé est occasionnellement présent le long de cette voie et utilisé comme refuge piéton.

L'impasse de l'Ensoleillé est connectée au cœur du lieu-dit « Le Bas Taulet » par un réseau de venelles qui contribuent à la paisibilité du site.



Localisation du site d'étude à l'échelle communale

Le site ne recense pas de commerces de proximité. Quelques lieux d'hébergements sont répartis dans un rayon de moins de 250m. L'environnement proche est principalement composé de maisons individuelles avec jardin privatif. Il s'agit principalement de bâtis en R+1 ou RDC avec différentes hauteurs au sein de la même maison. Les plaines agricoles au Sud sont situées sur la commune de La Barben. Au-delà de ces champs est présent un nouveau tissu résidentiel, qui fait de l'habitat la dominante du site.



Accès à l'impasse de l'Ensoleillé depuis la RD15

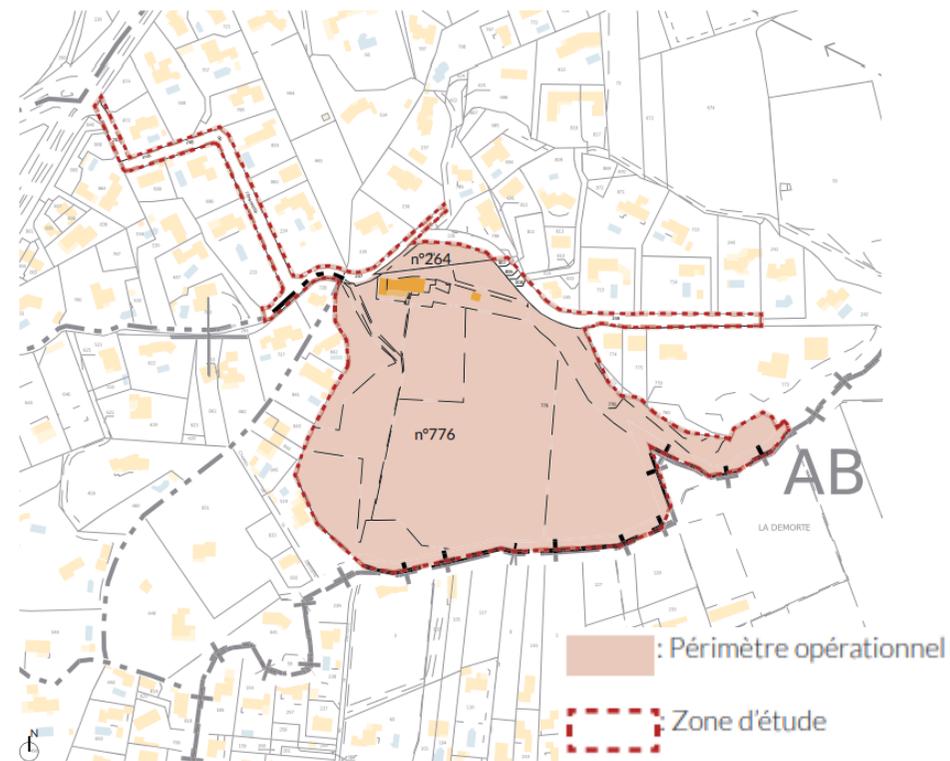


Accessibilité au site depuis la RD15 et la route de Lambesc

Le périmètre opérationnel du futur projet correspond aux parcelles cadastrées AT 264 et AT776, sises quartier « L'ensoleillé », sur une superficie totale d'environ 4 ha et zonées en 2AU au PLU en vigueur. Ces parcelles ont été acquises par l'Etablissement Public Foncier (EPF) régional et doivent être rétrocédées à la collectivité publique dans le cadre de l'opération.

Par ailleurs, le terrain est raccordé aux différents réseaux :

- Les réseaux d'électricité basse et haute tension sont présents sur les rues attenantes et sur le site ;
- Les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont présents sur l'impasse de l'Ensoleillé et l'impasse de la Demorte.



Périmètre opérationnel du site d'étude / Source : étude de faisabilité EPF PACA, septembre 2021

La topographie du site laisse observer un site relativement plat, avec une pente d'environ 2% vers le Sud-Ouest. La topographie est davantage marquée au niveau de la Zone Boisée Classée.

Les franges Nord et Sud du site sont délimitées par deux bras de la Touloubre. Un ruisseau longe également la limite du périmètre à l'Ouest.

Le site est actuellement par la présence de boisements, dont des boisements à valeur ajoutée, qui ont entraîné un classement en EBC au PLU en vigueur. En effet, Il s'agit principalement d'une forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères tels que figuier, pin, chêne, cyprès... La végétation est notamment localisée au Sud Est de la zone d'étude. La forêt d'environ 10 300m² a commencé à se développer au début du XXème siècle. La surface du site hors Zone Boisée Classée est d'environ 29 400 m².





Vues sur le site du projet depuis l'impasse de l'Ensoleillé



Zone dense :
densément arboré

Zone boisée :
arboré

Zone ouverte :
partiellement arboré

Occupation du site / Source : étude de faisabilité EPF PACA, septembre 2021

Une maison des années 30 est également présente sur le site. Elle se compose :

- D'une première partie en R+1 accessible par un escalier extérieur ;
- D'une seconde partie en R+1 avec combles.

Cette maison d'une superficie d'environ 270 m² est inoccupée depuis une dizaine d'années. Elle est en mauvais état général avec des baies murées sur une majorité des ouvertures.



Localisation de la maison existante sur le site / Source : étude de faisabilité EPF PACA, septembre 2021



La maison - vue depuis l'intérieur de la parcelle

Vue sur la maison existante sur le site / Source : étude de faisabilité EPF PACA, septembre 2021

2 PRESENTATION DU PROJET

Pour rappel, le projet d'aménagement du secteur L'Ensoleillé vise à accueillir des équipements d'intérêt général et/ou collectifs (par exemple des équipements intergénérationnels ou l'installation d'une caserne de gendarmerie) et à proposer un programme d'habitat, afin de répondre aux besoins communaux. Le développement de ce projet mixte engendrera l'urbanisation de près de 4 ha au lieu-dit Le Bas Taulet. La mise en œuvre de ce projet nécessite donc au préalable une modification du PLU.

La programmation souhaitée du projet a pour objectifs de :

- Permettre l'implantation d'équipements d'intérêt général et/ou collectifs ;
- Compléter l'offre en logements (dont 50% environ en logements sociaux) en adéquation avec les tissus environnants ;
- Préserver le caractère boisé et paysager du site ;
- Gérer un accès pratique et sécurisé au site.

Le projet est réparti en deux secteurs, soit :

- Un premier dédié aux équipements d'intérêt général et/ou collectifs (tènement ouest)
- Un second dédié aux logements individuels et/ou collectifs (tènement Est).

Sur l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'élever sur une hauteur maximale en R+2.

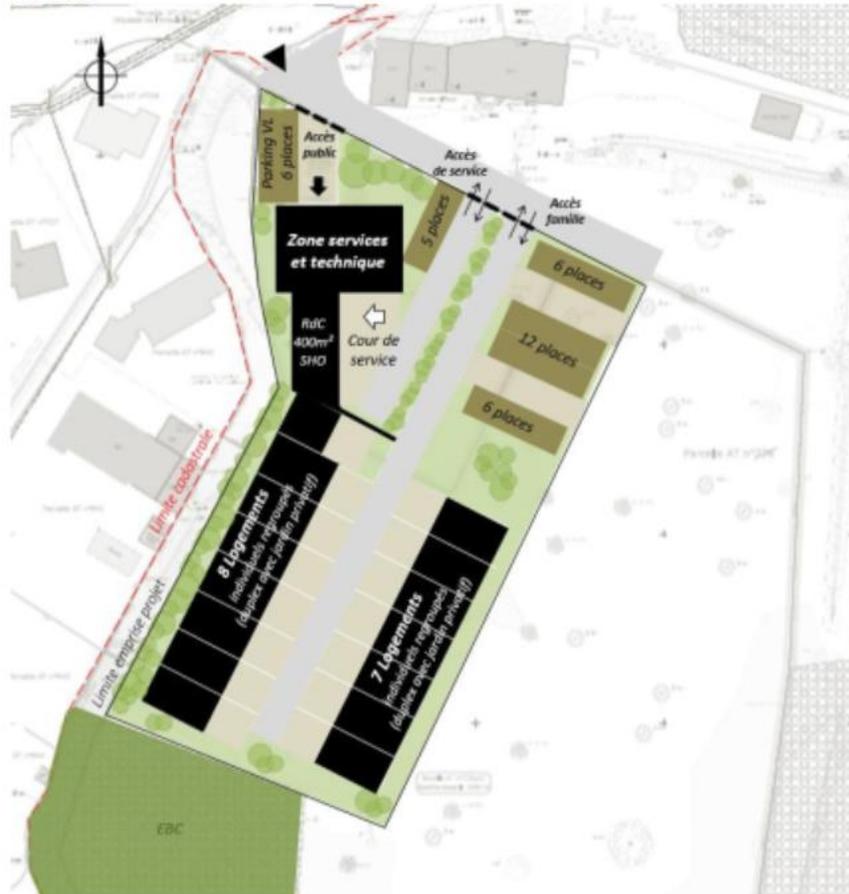
L'accès principal au projet est défini au Nord du site depuis l'impasse de l'Ensoleillé, qui permet de traverser la parcelle CT0842. Une voie de desserte interne est aménagée depuis cet accès afin de distribuer les différents lots bâtis. La configuration de cette voirie forme un bouclage viaire autour d'un espace paysager en fond de l'îlot résidentiel. Une connexion viaire est possible vers la route de Cazan à La Barben mais n'est, à ce jour, pas envisagée.

Des places de stationnements et des espaces de livraison seront prévues pour répondre au fonctionnement et à l'accueil des visiteurs des différents équipements d'intérêt général et/ou collectifs (à l'exception de la gendarmerie qui possèdera un espace de stationnement autonome). Les espaces boisés significatifs du site sont préservés en l'état. Cette intention débouche vers la formation d'interfaces paysagères non bâties aux franges Sud-Est du site, qui valorisent la qualité de l'aménagement extérieur des lots bâtis et qui marquent les limites des usages différenciés.

La composante végétale occupe fortement le site du projet. Un espace central dans l'opération de logements bénéficie d'un aménagement paysager. De surcroit, certaines étendues végétales participent à la perméabilisation du site et à l'intégration de la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

L'implantation de ces différents éléments de programme fait actuellement l'objet d'une étude de faisabilité plus approfondie.

EN PLAN



Grandes dimensions :

- Zone Services 285m²SHO
- Zone Technique 113m²SHO
- Zone Logements 1.580m²SHO dont 1.246m² d'emprise
(les 8 T4 et les 3 T5 sont en duplex, le T2 et les 3 T3 sont à simple RdC)
- Cour de service 200m²
- Stationnement (35 places) 440m²
- Terrasses/jardins privatifs 525m²
Tous les logements profitent d'un jardin privatif intégrant une terrasse (35m²)
- Pour mémoire :
Voie d'accès (desserte parcelle) + Voie de desserte interne + Espaces verts (30% de l'unité foncière soit environ 1.313m²)

7. OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre de cette opération, le Maître d'ouvrage souhaite inscrire le projet dans une démarche de qualité environnementale, en ce sens qu'elle doit permettre de concevoir, réaliser et exploiter les bâtiments dans une logique guidée par le bon sens, la sobriété, le confort d'usage et la juste exploitation.

Tout cela en limitant son empreinte globale sur l'environnement immédiat et sur l'environnement au sens le plus large.

Pour se faire, l'objectif sera de :

- Créer un équipement durable et intégré à son environnement.
- Développer une conception bioclimatique avec prise en compte de l'orientation des bâtiments,
- Proposer une solution permettant de limiter les besoins énergétiques de fonctionnement, utiliser des énergies renouvelables et de maîtriser les niveaux de consommation.
- S'assurer du confort d'été et d'intersaison dans tous les espaces, sans climatisation, en s'appuyant sur des dispositifs passifs constructifs (protections solaires, ...).
- Mettre en place un dispositif de récupération des eaux pluviales. Ces eaux pourront être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, nettoyages de matériel, ...
- Choisir des matériaux adaptés, de préférence de provenance locale, pouvant être mis en œuvre par des entreprises locales, à faible impact sur la santé, sans entretien ou dont l'entretien est non polluant.
- Veiller à l'adaptabilité et évolutivité des bâtiments. Ils devront pouvoir s'adapter aux évolutions futures des besoins des services, des matériels et de la répartition des espaces.
- Les solutions techniques retenues ne devront pas entraver les évolutions ultérieures.
- Mettre en place un chantier à faibles nuisances afin de limiter l'impact du chantier sur l'environnement (pollution du sol, de l'eau, de l'air, gestion des déchets, trafic routier, ...) et vis-à-vis du voisinage. Une réflexion sera menée sur le traitement des déchets de chantiers via les filières locales dans des conteneurs identifiés y compris leur traçabilité.

Etude de faisabilité du projet de Gendarmerie objectifs de qualité environnementale, mai 2024, EXACT AMO pour Département des Bouches du Rhône

C. Exposé des motifs et modifications apportées au PLU

1 L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AU PLU EN VIGUEUR

1.1 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

Le projet mixte développé sur le secteur répond aux objectifs « d'équilibre » définis par le PADD comme suit :

- E1. Maitrise de la croissance démographique ;
- E2 : diversification de l'offre de logements ;
- E3 : renforcement de l'offre en équipements publics.

Pour ce faire, la commune de Pélissanne s'est fixée des orientations et une série d'actions pour chaque objectif en l'occurrence, la recherche d'une croissance démographique modérée :

- Permettre un développement de la commune par de nouvelles urbanisations au sein de dents creuses ou en continuité de l'espace bâti existant,
- Favoriser la production de logements plus adaptée aux nouvelles attentes,
- Réaliser de nouveaux équipements et adapter les équipements existants à l'accroissement de la population.

Le PLU doit permettre d'identifier, sous forme de zones ou d'emplacements réservés, des sites de production de logements et de structures qui leur sont complémentaires.

Tel est l'objet de la présente modification.

1.2 JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AU REGARD DES DISPONIBILITES FONCIERES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du quartier de l'Ensoleillé est nécessaire pour permettre à la commune de répondre aux besoins en logements fixés par le PLU en vigueur, et notamment aux besoins en logements sociaux, puisque le règlement prévoit la réalisation d'au moins 50% de logements sociaux sur ce secteur.

1.2.1 Se greffer à un tissu urbain aux caractéristiques similaires au projet
Localisé à 2 km du centre-ville et à la limite de la commune de La Barben, le site du futur projet est limitrophe à un tissu résidentiel pavillonnaire. Pour rappel, ce secteur est identifié par le PLU en vigueur comme une zone de développement ultérieur de l'habitat et/ou des équipements ou activités qui l'accompagnent.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU vise à permettre la réalisation d'un projet mixte permettant le développement de l'habitat et la création d'équipements d'intérêt général et/ou collectifs . La densité projetée sur le site concernant les logements est étudiée de sorte à s'insérer harmonieusement dans la continuité du tissu pavillonnaire environnant, et dans le respect de la trame paysagère existante.

Afin de désenclaver le secteur et sécuriser les déplacements, l'impasse de l'Ensoleillé devra être aménagée, notamment son accroche sur la RD 15. Par ailleurs, une voie de desserte interne est créée dans le cadre du projet avec une accessibilité vers la parcelle limitrophe au Nord (parcelle CT0842).

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules devront être pensés et intégrés au projet de manière à faciliter la circulation et le stationnement au sein du site.

1.2.2 Des capacités d'urbanisation insuffisantes dans le tissu urbain

D'une emprise d'environ 4 hectares, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone vise à permettre la mobilisation d'un potentiel foncier au cœur d'un tissu urbanisé aux caractéristiques similaires figurant dans le futur projet.

Il s'avère que le seul secteur de projet d'une dimension suffisante, pouvant être urbanisé pour accueillir du logement sur le territoire communal est le secteur de l'Ensoleillé (zone 2AU au PLU en vigueur).

Les 11 zones 1AU (1AUa et 1AUb) répertoriées au PLU sont essentiellement à vocation résidentielle, et pour la plupart déjà bâties ou faisant l'objet d'une prescription de protection, et de fait ne peuvent accueillir la totalité du programme envisagé sur le secteur de L'Ensoleillé :

- Zone 1AUa1 en limite Nord du centre historique : zone en partie bâtie et concernée par un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale ; par ailleurs, sa vocation principale étant l'habitation, il ne peut être envisagé l'implantation d'équipements d'intérêt général.
- Zone 1AUa2 : zone bâtie, opération de logements réalisée.
- Zone 1AUa3n au Nord-Est de l'enveloppe urbaine : la quasi-totalité de la zone est classée en Espaces Boisés Classés et cette protection est doublée par la prescription « Protection des boisements ».
- Zone 1AUa3s au Nord-Est de l'enveloppe urbaine : la totalité de la zone est concernée par la prescription « Protection des boisements ».
- Zone 1AUa4 : les parcelles non classées en Espace Boisé Classé sont à ce jour bâties.
- Zone 1AUa5 au Nord de l'enveloppe urbaine : la totalité des parcelles est à ce jour bâtie.
- Zone 1AUb1 à l'Est de l'enveloppe urbaine : les parcelles les plus proches des tissus urbains existants sont à ce jour bâties. Il s'agit de limiter l'urbanisation sur la pointe Est de la zone en raison de son éloignement avec l'enveloppe urbaine.
- Zone 1AUb2 : la quasi-totalité des parcelles sont à ce jour bâties, la quasi-totalité des parcelles est à ce jour bâtie.
- Zone 1AUb3 à l'Est de l'enveloppe urbaine : les parcelles non classées en Espace Boisé Classé sont à ce jour bâties.
- Zone 1AUb4 au Sud de l'enveloppe urbaine : la quasi-totalité des parcelles est à ce jour bâtie. De plus, le secteur étant concerné par un risque

inondation modéré à grave, il s'agit de ne pas programmer d'opération d'ensemble pouvant aggraver le risque sur ce secteur.

- Zone 1AUb5 à l'Ouest de la commune : la totalité des parcelles est à ce jour bâtie.

Ainsi, au regard de l'état des lieux de ces zones 1AU, les capacités foncières des zones déjà urbanisées sont devenues insuffisantes sur la commune de Pélissanne.

Par ailleurs, les capacités de production de logements en densification, au sein des zones classées U au PLU, ont déjà été majoritairement urbanisées ou sont difficilement mobilisables notamment en raison de l'absence de tènement foncier suffisamment important pour réaliser une opération d'ensemble, et d'un taux de rétention foncière des propriétaires privés dont il faut tenir compte.

▪ **L'analyse des capacités de densification de l'ensemble des espaces bâtis du PLU**

Il s'agit d'une étude approfondie sur les potentiels de densification du tissu urbain sur la commune. Cet état des lieux permet d'évaluer les perspectives d'évolution du tissu urbain. Autrement dit, il s'agit de déterminer les capacités de développement résidentiel ne donnant pas lieu à de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La méthodologie de cette étude doit permettre d'identifier au sein du tissu urbain les gisements foncières pouvant être mobilisés pour de la densification au regard de leur surface, de leur configuration et des contraintes environnementales et/ou réglementaires.

Les résultats de l'analyse des capacités de densification doivent être nuancés, notamment au regard d'un taux de rétention foncière qui ne permettra pas de mobiliser l'intégralité des parcelles visées.

Le périmètre d'étude des capacités de densification et de mutation correspond aux zones urbaines (U) à vocation d'habitat du PLU en vigueur.

2 types de foncier potentiellement mobilisable ont été identifiés :

- le foncier libre, non bâti vierge de toute construction,
- le foncier divisible, il s'agit d'une sous-division parcellaire ou bien d'un tènement foncier (plusieurs parcelles composant une même unité foncière).

Le potentiel foncier réellement densifiable a été identifié, après avoir exclu :

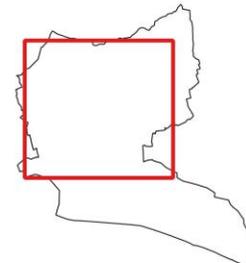
- les secteurs règlementairement inconstructibles tels que les zones soumises aux risques naturels, les espaces végétalisés/boisés à préserver (Espaces boisés classés, Espaces verts protégés),
- les zones dédiées au développement économique, à la réalisation d'équipements ou qui ne sont pas vouées à accueillir de nouveaux logements.

Capacité foncière

Pélessanne



Capacité foncière
■ Dents creuses
■ Division parcellaire



26/10/2023

L'analyse des capacités de densification révèle un total d'environ 13 ha de foncier potentiellement mobilisable pour de la densification au sein des zones U du PLU.

Il convient de nuancer ce chiffre :

- en appliquant un taux de rétention foncière de 30% ;
- compte tenu de la nature des zones U qui autorisent également les équipements d'intérêt collectif, un taux dédié aux équipements et activités compatibles avec les zones d'habitations est appliqué (10%).

Ainsi, les zones U du PLU comptent environ près de 8 ha de foncier potentiellement mobilisable pour la production de logements, mais aucune ne permet de proposer un tènement foncier suffisamment grand pour y intégrer un programme mixte d'équipements d'intérêt général et/ou collectifs ainsi qu'un programme de logements individuels et/ou collectifs, avec une forte ambition de mixité sociale, qui répondent aux objectifs du PLH.

2 L'EVOLUTION DES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

Pour rappel, la présente modification a pour effet de :

- Réaliser un dossier d'OAP, en créant l'OAP « Secteur de l'Ensoleillé » sur les limites du projet ;
- Modifier le règlement graphique ;
- Modifier/adapter le règlement écrit ;
- Modifier la liste des Emplacements Réservés.

2.1 CREATION DE L'OAP « SECTEUR DE L'ENSOLEILLE »

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

2.1.1 L'exposé des motifs

Afin de permettre la réalisation du projet, le PLU précise les principes fondamentaux de la conception du projet, à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables, pour la réalisation du projet d'habitat et d'équipements intergénérationnels et d'intérêt général.

Cette OAP détaille les principes d'implantation, d'accès et de desserte, de gestion des eaux pluviales, d'aménagements paysagers et de mesures environnementales. Elle vise à favoriser une parfaite intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat et d'accorder une attention particulière à l'intégration paysagère. Par ailleurs, la perméabilité des sols sera à préserver autant que possible.

2.1.2 Les modifications

Extrait du dossier d'OAP créé

Présentation générale du site de projet

Le site de projet se situe au sein du secteur dit de « l'Ensoleillé », qui représente la limite Sud-Est de Pélissanne avec la commune de La Barben.

L'assiette du projet se caractérise par un terrain nu d'une superficie cadastrale d'environ 4 ha, marqué par la présence de boisements et ponctué par la présence d'une maison vacante des années 30, dont l'état global est dégradé et vieillissant. Cette assise foncière est circonscrite dans un quartier pavillonnaire accessible par des venelles en impasse.

Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à programmer le développement d'un projet mixte, répondant aux enjeux locaux suivants :

- Accueillir des équipements d'intérêt général/collectif répondant aux besoins communaux (par exemple des équipements intergénérationnels ou l'installation d'une caserne de gendarmerie) ;
- Proposer un programme d'habitat, en réponse aux besoins en logements ;
- Assurer une accessibilité sécurisée du site et adaptée à l'augmentation du trafic routier ;
- Préserver le caractère boisé et paysager du site.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITÉ URBAINE DU PROJET

Les hauteurs des bâtiments seront étudiées de sorte à s'insérer harmonieusement dans la continuité du tissu pavillonnaire environnant. Ainsi, les hauteurs n'excéderont pas le R+2 pour l'ensemble bâti dédié aux équipements d'intérêt général et/ou collectifs, et le R+2 pour les lots à bâtir dédiés au développement résidentiel.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Les espaces boisés significatifs du site seront préservés en l'état.

La composante végétale occupera fortement le site du projet. Des espaces paysagers ainsi que des étendues dédiées à la rétention des eaux pluviales seront prévus.

Le réseau viaire bénéficiera d'aménagements paysagers notamment des franges paysagères le long des axes et entre les espaces d'équipements et d'habitat.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION GLOBALE

Le projet est réparti en deux lots bâtis, soit :

- Un premier dédié aux équipements d'intérêt général et collectif
- Un second pour le développement résidentiel, dont 50% de logements sociaux.

MIXITE SOCIALE

50% de la production sera réservé à du logement social.

Les équipements publics d'intérêt général et/ou collectifs pourront éventuellement accueillir des logements locatifs sociaux si leur fonction le permet.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation du secteur s'opèrera à court/moyen terme.

Principes de desserte

RÉSEAU VIAIRE

L'accès principal au projet est défini au Nord du site depuis l'impasse de l'Ensoleillé. Un travail sur l'impasse de l'Ensoleillé devra être effectué afin de l'aménager et de la sécuriser, compte tenu de l'augmentation du trafic routier attendu.

Une voie de desserte interne sera aménagée depuis cet accès afin de distribuer les différents lots bâtis. La configuration de cette voirie formera un bouclage viaire autour d'un espace paysager.

Un accès secondaire est projeté depuis l'impasse de l'Ensoleillé, côté Est du site de projet.

LES MODES ACTIFS

Sur l'ensemble du site, les modes actifs (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

Le bouclage viaire organisé au cœur du site sera doublé par une liaison douce, permettant ainsi de desservir l'ensemble des lots à bâtir.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site est desservi par une ligne de transports scolaires à proximité, au niveau du quartier du Haut Taulet.

STATIONNEMENT

L'aménagement de la zone dédiée aux équipements devra prévoir la mutualisation des espaces de stationnement (hors gendarmerie qui possèdera un espace de stationnement autonome).

Un espace de livraison pourra être inclus dans ce parking, et sera à proximité des locaux de fonctionnement et de services des établissements.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales sera obligatoire. L'imperméabilisation des sols devra donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables seront interdites pour les espaces libres hors voirie roulante. Les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

RISQUES

En limite Sud du site, une bande boisée inconstructible devra être maintenue en état débroussaillé.

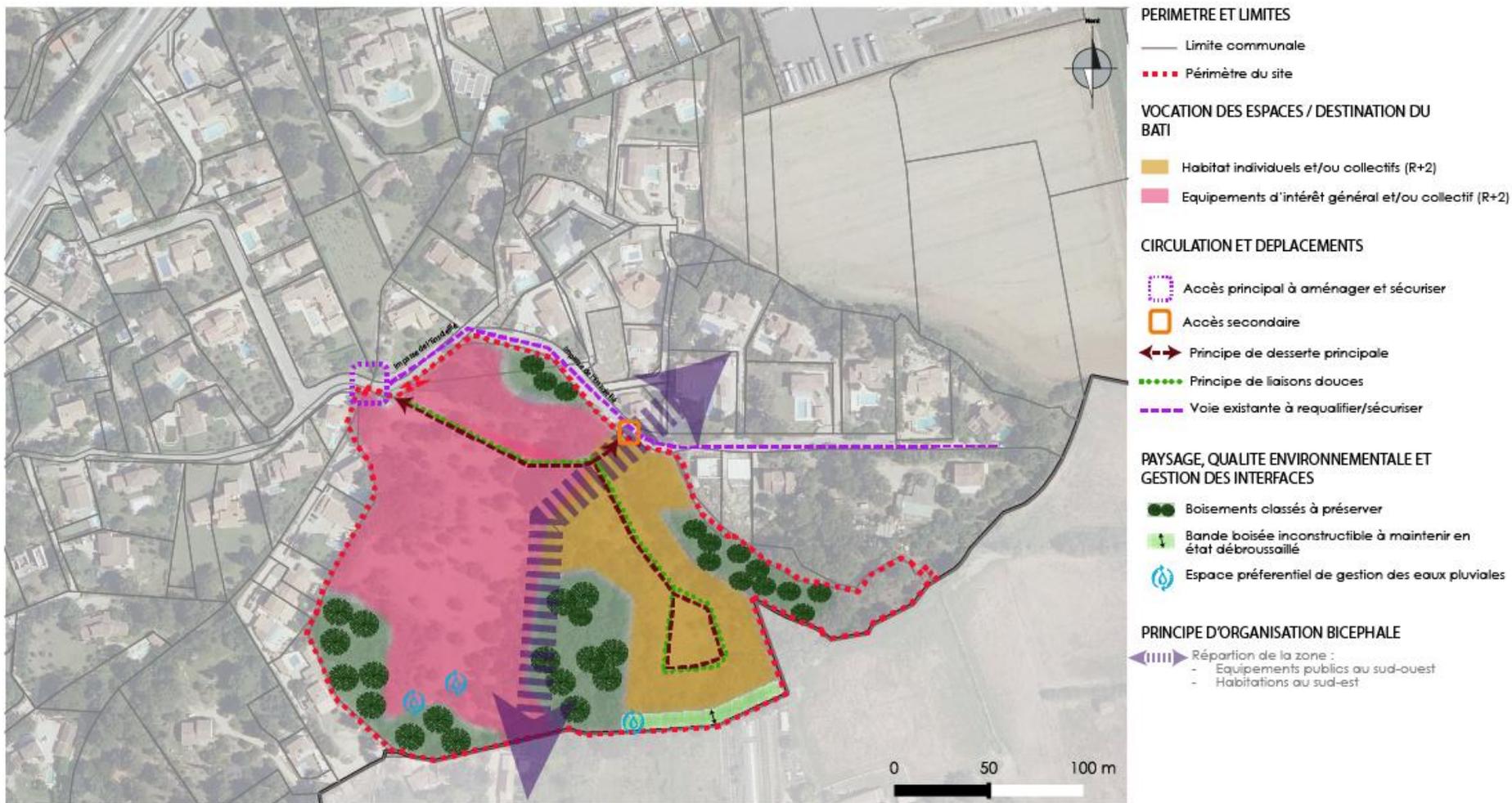
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'utilisation d'énergies renouvelables et le recours à des matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

Les systèmes collectifs (électricité ou chaleur) devront être mis en œuvre afin de rationaliser les besoins et de mutualiser les solutions techniques sur plusieurs bâtiments.

Schéma de l'OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation



2.2 LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT AFIN DE L'ADAPTER AUX CRITERES DU PROJET

2.2.1 L'exposé des motifs

Le règlement écrit du PLU en vigueur comprend un sous-secteur 1AUb au sein duquel les constructions, à vocations principale d'habitation et d'activités qui en sont le complément, seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone (réseaux eau, assainissement, électricité et desserte).

Afin de permettre la réalisation du projet mixte précédemment décrit, il apparait que les dispositions réglementaires de la zone 1AUb2, limitrophe au site d'étude, sont globalement inadaptées aux attentes du projet. Par conséquent, le périmètre de la zone 2AU dans laquelle s'inscrit le futur projet fera l'objet d'un reclassement en zone 1AUb6 qui aura des règles de destination, d'emprise au sol, de clôtures et de hauteurs différentes des autres zones 1AUb.

Comme précisé précédemment, le projet prévoit la réalisation d'équipements d'intérêt général et/collectif ainsi qu'une offre d'habitat.

Au regard de la vocation de la zone 1AUb2, l'ensemble des règles qui y sont associées contraignent la réalisation du projet qui fait l'objet de la présente modification.

Ainsi, seuls les articles 1AU – 2, 1AU – 9, 1AU – 10 et 1AU – 11 de la zone 1AU vont évoluer dans le cadre de cette présente modification afin de réglementer la surface de plancher des différentes sous-destinations autorisées dans la nouvelles zones 1AUb6 , leur emprise au sol, la hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics et la hauteur des nouvelles constructions.

2.2.2 Les modifications

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

Article 1AU - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans tous les secteurs

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier, et qu'elles ne génèrent pas de risques ou de nuisances pour les populations avoisinantes.
- L'extension des Installations Classées existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne génère pas de risque ou de nuisances
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques et les installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démolé dans les conditions fixées à l'article L111-3 du code de l'Urbanisme.

[...]

Zone 1AUb1 du « quartier du Pesquier » / zone 1AUb2 « quartier de l'Ensoleillé » / zone 1AUb3 « quartier du signoret Est » / zone 1AUb4 « quartier du chemin d'Aix » / zone 1AUb5 « quartier du chemin des hirondelles »

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées et ne devront pas excéder 250m² de surface de plancher par unité foncière.

- En secteur 1AUb, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées et ne devront pas excéder une surface de plancher totale de 250m² (existant + extension) sur une même unité foncière, et ce même en l'absence des réseaux (eau et assainissement) mais sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif et d'un forage ou captage conformes à la réglementation en vigueur.

- En secteur 1AUb, les annexes des constructions à usage d'habitation existantes ou à créer ne seront autorisées que dans la limite de deux (existant compris) à compter de l'approbation du PLU et dans la limite de 60m² d'emprise au sol ou surface de plancher (existant compris).

Zone 1AUb6:

- les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées
- les constructions nouvelles à vocation d'équipements d'intérêt général et/ou collectif ne pourront être autorisées que lors de la réalisation des équipements internes à la zone (eau-assainissement-électricité-desserte-viaire suffisante)
- Les constructions nouvelles à usage d'équipements d'intérêt général et/ou collectifs appartenant à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées, notamment le logement des gendarmes nécessaires au fonctionnement d'une caserne

Article 1AU - 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour le secteur 1AUa

- Zone 1AUa1 de la « Petite Brûlière » : Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0.7.
- Zone 1AUa2 « d'entrée de Ville-quartier les Viougues » : le CES est fixé à 0.4
- Zone 1AUa3 « du quartier du Signoret » : Le CES est fixé à 0.30
- Zone 1AUa4 du « secteur Saint Joseph – Vallon de Gautier » : Le CES est fixé à 0.30
- Zone 1AUa5 du « secteur de la route d'Aurons » : Le CES est fixé à 0.25

Pour le secteur 1AUb

- Zone 1AUb1 du « quartier du Pesquier » : le CES est fixé à 0.12 par unité foncière.
- zone 1AUb2 « quartier de l'Ensoleillé » : Le CES est fixé à 0.2 par unité foncière.
- zone 1AUb3 « quartier du signoret Est » : le CES est fixé à 0.2 par unité foncière.
- zone 1AUb4 « quartier du chemin d'Aix » : Le CES est fixé à 0.12 par unité foncière.
- zone 1AUb5 « quartier chemin des hirondelles » : Le CES est fixé à 0.2 par unité foncière.
- zone 1AUb6 « quartier de l'Ensoleillé » : Le CES est fixé à 0.3 par unité foncière
- *Pour les équipements publics : Il n'est pas fixé de CES.*

Article 1AU - 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et extensions à édifier, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général du quartier.

10.1 - Dispositions applicables

Dans tous les sous-secteurs de la zone 1AUB à l'exception du secteur 1AUB6, et les secteurs 1AUa3n et s et 1AUa5 :

Dans tous les secteurs, les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne pouvant excéder 7m à partir du terrain naturel.

Dans les secteurs 1AUa1 – 1AUa2 – 1AUa4

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions nouvelles ne pourra excéder R+3 et 11.5 mètres.

Dans le secteur 1AUB6

Les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne pouvant excéder :

- 9m et R+2 pour la destination « équipements d'intérêt général et/ou collectif »
- R+2 pour la destination « habitation »

10.2 – Dispositions spécifiques :

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension) ;
- les constructions, installations de service public ou d'intérêt général ou d'intérêt général

Article 1AU - 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.5 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel support du projet. La hauteur peut être dépassée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre aux besoins de sécurité et de fonctionnement de ces équipements

2.3 LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE AFIN DE SUPPRIMER L'ER N°13 ET DE RECLASSER LA ZONE 2AU EN ZONE 1AUB6

2.3.1 L'exposé des motifs

Le site de projet est classé en zone 2AU au PLU en vigueur.

La réalisation du projet mixte de logements et d'équipements d'intérêt général et collectif est conditionnée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, correspondante à la parcelle sur laquelle le projet a vocation à être implanté.

En effet, la zone 2AU étant identifiée au PLU comme un secteur d'urbanisation future pour les besoins en logements et/ou des équipements ou activités qui l'accompagnent, la réalisation du projet nécessite une modification du zonage sur la parcelle concernée.

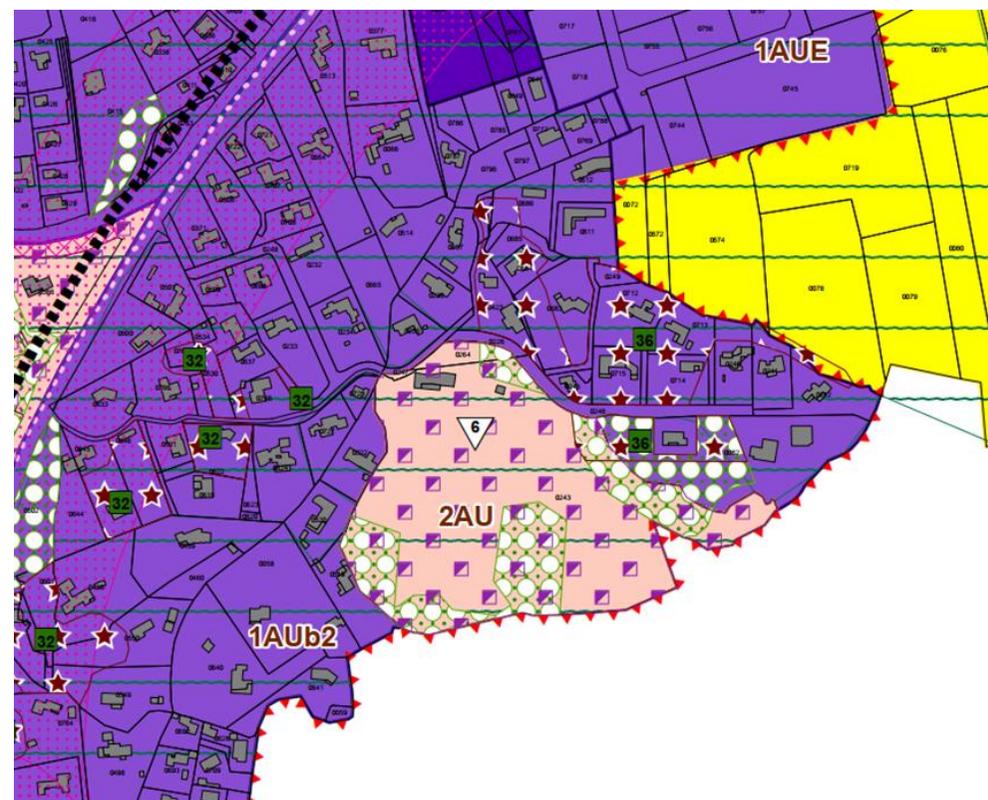
Afin de permettre la réalisation du projet, la zone 2AU du secteur de l'Ensoleille est reclassée en zone 1Aub6, correspondant au zonage limitrophe au secteur.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°13, existant au PLU en vigueur et dédié à l'élargissement et à l'aménagement de la RD15, doit être supprimé suite à la mise en œuvre du droit de délaissement par le propriétaire de la parcelle cadastrée AM 372.

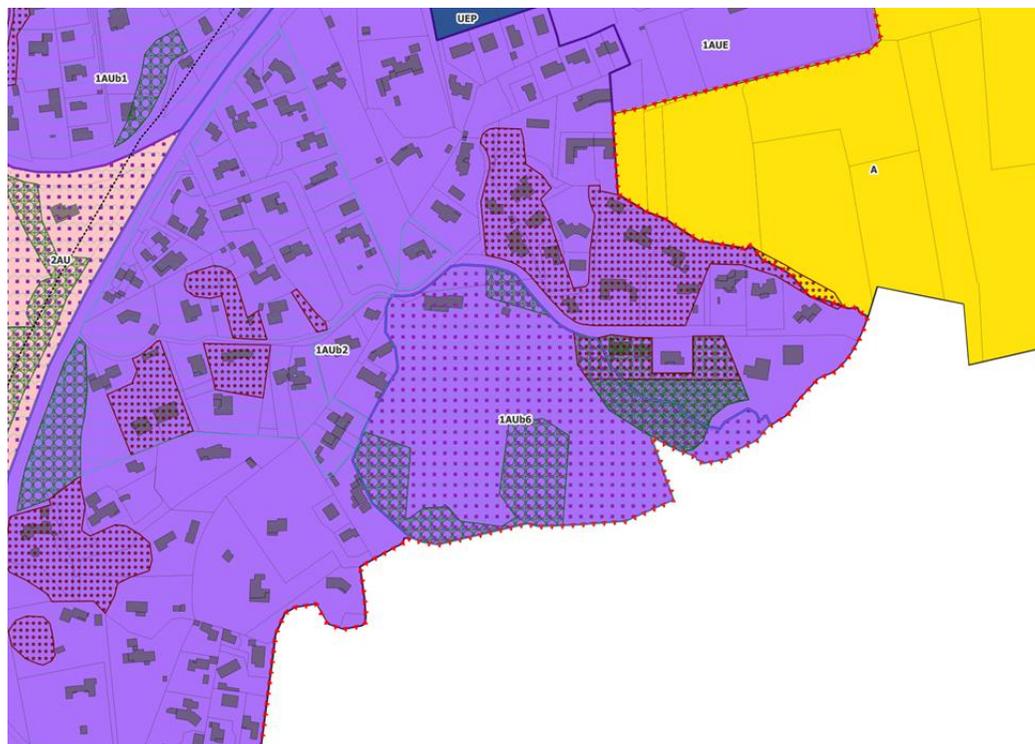
Le règlement graphique est ainsi modifié afin de supprimer l'ER n°13 et reclasser la zone 2AU du secteur de l'Ensoleillé en zone 1Aub6.

Les modifications

Extrait du zonage en vigueur :



Extrait du zonage modifié :



2.4 LA MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AFIN DE SUPPRIMER L'ER N°13

2.4.1 L'exposé des motifs

L'emplacement réservé n°13, existant au PLU en vigueur et dédié à l'élargissement et à l'aménagement de la RD15, doit être supprimé suite à la mise en œuvre du droit de délaissement par le propriétaire de la parcelle cadastrée AM 372.

La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée afin de supprimer l'ER n°13.

2.4.2 Les modifications

Extrait de la liste des ER en vigueur

numéro	destination	N° de la planche	Bénéficiaire	Superficie en m²
1 - VOIRIE				
1	RD 572 emprise 16 m (élargissement)	4.1 - 4.2 - 4.3	Département	5416,77
2	RD 15 - vers LANCON emprise 16m (élargissement)	4.1 - 4.2 - 4.3	Département	23592,28
3	RD 17 - vers EGUILLES emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.2 4.3 - 4.4	Département	8893,16
4	RD 22A - vers LA BARBEN emprise 16 m (à aménager)	4.1 - 4.4	Département	2830,13
5	RD 68 vers AURONS emprise de 12 m (élargissement)	4.1 - 4.3 - 4.4	Département	13621,93
6	RD 68 au Sud du village emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.2 - 4.3	Département	12944,54
7	RD 17 - vers SALON emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Département	10615,45
8	ex RD 572 emprise de 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Département	2035,57
9	Avenue Jean Moulin - Allée de Craponne emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Département	3891,17
10	RD 22 E emprise de 12 m (à aménager)	4.1	Département	3875,52
11	RD 22 emprise de 12 m (à aménager)	4.1	Département	24507,97
12	RD 68 D emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	13139,09
13	RD 15 - entrée du village emprise 12 m (à aménager, élargissement)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	8.661
14	RD 68 D emprise de 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	6254,93
15	RD 68 emprise de 10 m (à aménager)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	6739,16
16	Ancienne voie ferrée «LES PUJOLS SUD» emprise de 20 m (à créer)	4.1 - 4.3	Commune	3553,82
17	Chemin de la REDOURTIERE emprise de 8 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	2685,29
18	ex RD 572 emprise de 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	5655,35
19	ex RD 572 emprise de 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	10989,9
20	Chemin de la Bruyère emprise de 8 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	1604,75
21	les PUJOLS SUD emprise de 8 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	1737,81
22	Chemin de SAINT PIERRE emprise de 10m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	5422,91
23	Gabriel Reynaud emprise de 8 m (à aménager)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	4866,55
24	le BAT DE BCEUF emprise de 8 m (à créer)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	1163,01
25	Quartier MATHERON NORD emprise de 8 m (à créer)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	4890,67

Extrait de la liste des ER modifiée

numéro	destination	N° de la planche	Bénéficiaire	Superficie en m ²
1 - VOIRIE				
1	RD 572 emprise 16 m (élargissement)	4.1 - 4.2 - 4.3	Département	5416,77
2	RD 15 - vers LANCON emprise 16m (élargissement)	4.1 - 4.2 - 4.3	Département	23592,28
3	RD 17 - vers EGUILLES emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.2 4.3 - 4.4	Département	8893,16
4	RD 22A - vers LA BARBEN emprise 16 m (à aménager)	4.1 - 4.4	Département	2830,13
5	RD 68 vers AURONS emprise de 12 m (élargissement)	4.1 - 4.3 - 4.4	Département	13621,93
6	RD 68 au Sud du village emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.2 - 4.3	Département	12944,54
7	RD 17 - vers SALON emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Département	10615,45
8	ex RD 572 emprise de 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Département	2035,57
9	Avenue Jean Moulin - Allée de Craponne emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Département	3891,17
10	RD 22 E emprise de 12 m (à aménager)	4.1	Département	3875,52
11	RD 22 emprise de 12 m (à aménager)	4.1	Département	24507,97
12	RD 68 D emprise 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	13139,09
13	RD 15 - entrée du village emprise 12 m (à aménager, élargissement)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	8.661
14	RD 68 D emprise de 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	6254,93
15	RD 68 emprise de 10 m (à aménager)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	6739,16
16	Ancienne voie ferrée «LES PUJOLS SUD» emprise de 20 m (à créer)	4.1 - 4.3	Commune	3553,82
17	Chemin de la REDOURTIERE emprise de 8 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	2685,29
18	ex RD 572 emprise de 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	5655,35
19	ex RD 572 emprise de 12 m (à aménager)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	10989,9
20	Chemin de la Bruyère emprise de 8 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	1604,75
21	les PUJOLS SUD emprise de 8 m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	1737,81
22	Chemin de SAINT PIERRE emprise de 10m (à aménager)	4.1 - 4.3	Commune	5422,91
23	Gabriel Reynaud emprise de 8 m (à aménager)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	4866,55
24	le BAT DE BŒUF emprise de 8 m (à créer)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	1163,01
25	Quartier MATHERON NORD emprise de 8 m (à créer)	4.1 - 4.3 - 4.4	Commune	4890,67

D. Conclusion

1 BILAN DES EVOLUTIONS DE SURFACE

La modification concerne les parcelles AT 264 et AT776 du secteur de l'Ensoleillé, qui font l'objet d'un changement de zonage. L'évolution du zonage est traduite par le reclassement de la zone 2AU en zone 1AUb6. Cette modification entraîne uniquement une réduction des zones à urbaniser sous conditions, sans impacter les zones agricoles et naturelles.

La surface du secteur est d'environ 4 ha, soit près de 0,2% de l'ensemble du territoire communal.

ZONES	SOUS-ZONES	Surface (ha) avant modification	Surface (ha) après modification	Evolutions (ha)
1AU	1AUE	6,56	6,56	
	1AUa1	2,02	2,02	
	1AUa2	1,57	1,57	
	1AUa3n	2,02	2,02	
	1AUa3s	2,48	2,48	
	1AUa4	4,16	4,16	
	1AUa5	1,06	1,06	
	1AUb1	20,27	20,27	
	1AUb2	28,17	28,17	
	1AUb3	8,72	8,72	
	1AUb4	6,46	6,46	
	1AUb5	7,63	7,63	
	1AUb6	0	4,03	+ 4,03 ha
2AU	2AU	35,96	31,93	- 4,03 ha
A	A	873,61	873,61	
N	N1	441,77	441,77	
	N2	104,68	104,68	
	N3	6,03	6,03	
	N3i	53,93	53,93	
	Nep	4,83	4,83	
	Nh	3,97	3,97	
U	UA	13,52	13,52	
	UBa	2,79	2,79	
	UBb	3,73	3,73	
	UBc	1,99	1,99	
	UCa	15,58	15,58	
	UCb	242,89	242,89	
	UCc	7,85	7,85	
	UCd	4,17	4,17	
	UE	7,15	7,15	
	UEP	1,28	1,28	
	UEa	0,66	0,66	

2 INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

cf. RAPPORT DE PRESENTATION - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA
MODIFICATION N°5 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT (Evaluation Environnementale)