

RENDEZ-VOUS

CITOYEN



MODIFICATION DU PLU

Présentation du projet
23 mai 2023

#17



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

SOMMAIRE

1. LE PLU ACTUEL
2. LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU
3. ZOOM SUR LES 4 OAP
4. LES PROCHAINES ETAPES
5. QUESTIONS/REponses

#17

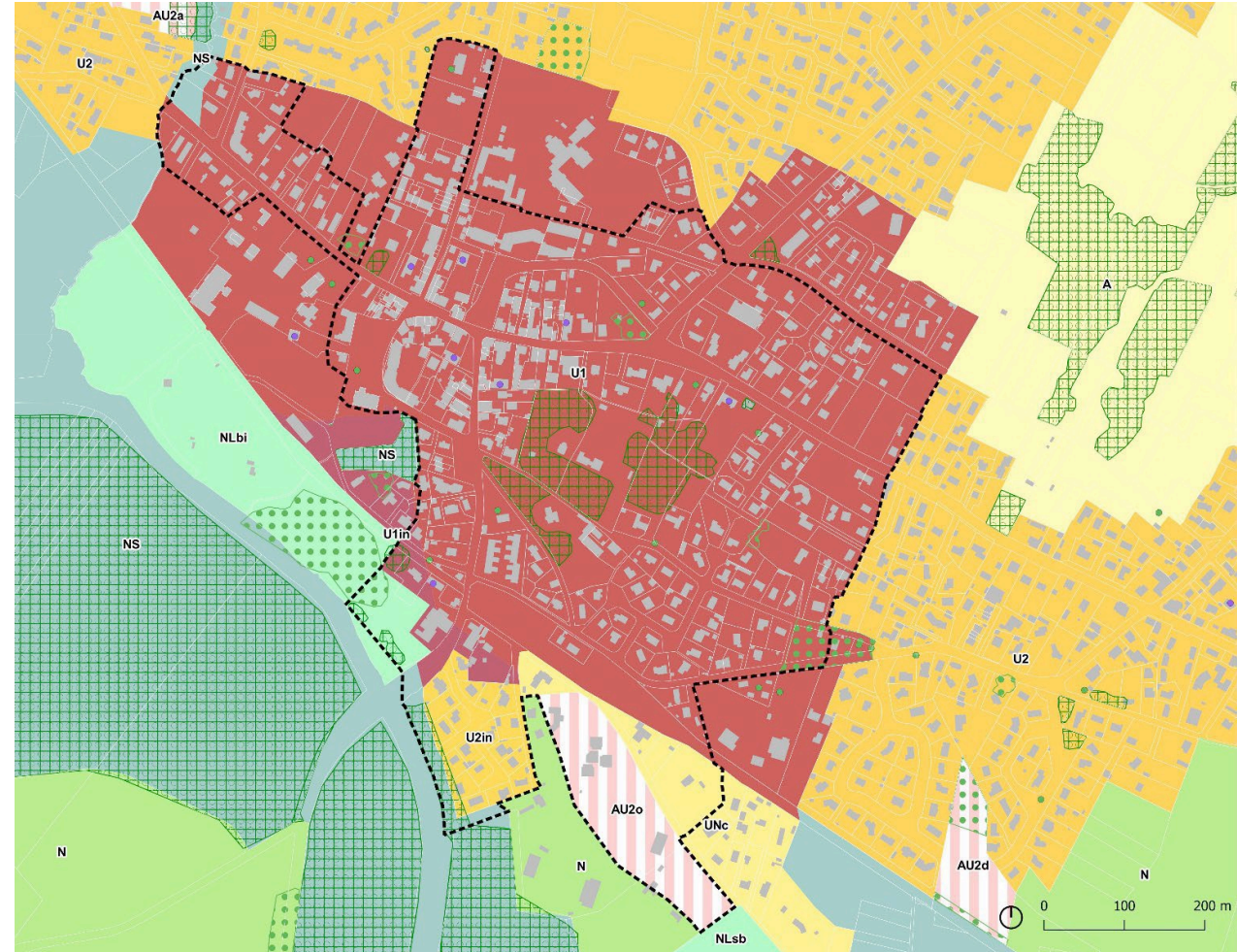
RENDEZ-VOUS

CITOYEN

1/ LE PLU ACTUEL

- Révision PLU entre 2015 et 2018
- Approuvé en février 2019
- PLU « déconstructif »
- Instauration d'un « **périmètre de gel** » sur le centre-ville

servitude de projet au
titre de l'article L.151-41

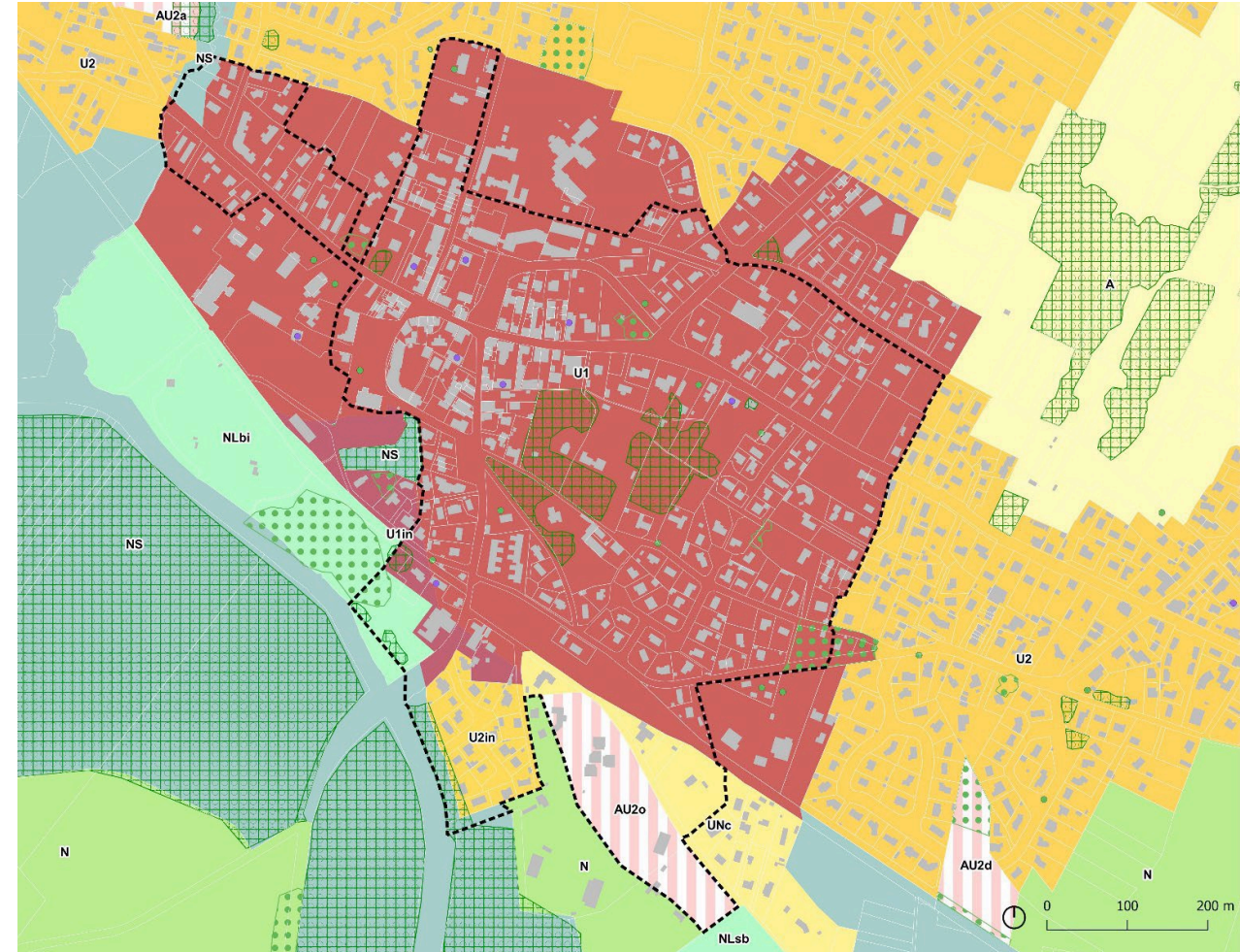


RENDEZ-VOUS

CITOYEN

1/ LE PLU ACTUEL

- Durée maximale de 5 ans (2024)
- **Constructions interdites (> à 30 m²)**
- Protège le centre-ville
- Empêche la recomposition du centre-ville
- Modification PLU lancée en 2022



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

1 # Levée du **périmètre de gel** sur le centre-ville

2 # **Projet d'aménagement** global du centre-ville

3 # **Ajustements du règlement**

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

1 # Levée du **périmètre de gel** sur le centre-ville

2 # **Projet d'aménagement** global du centre-ville

3 # **Ajustements du règlement**

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

- Protéger les espaces verts
- Protéger la bâti traditionnel
- Conforter les fonctions commerciales
- Favoriser les déplacements doux



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

- Affirmer les entrées de ville
- Favoriser la densification
- R+2 maximum
- Créer des secteurs OAP



RENDEZ-VOUS

CITOYEN



2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

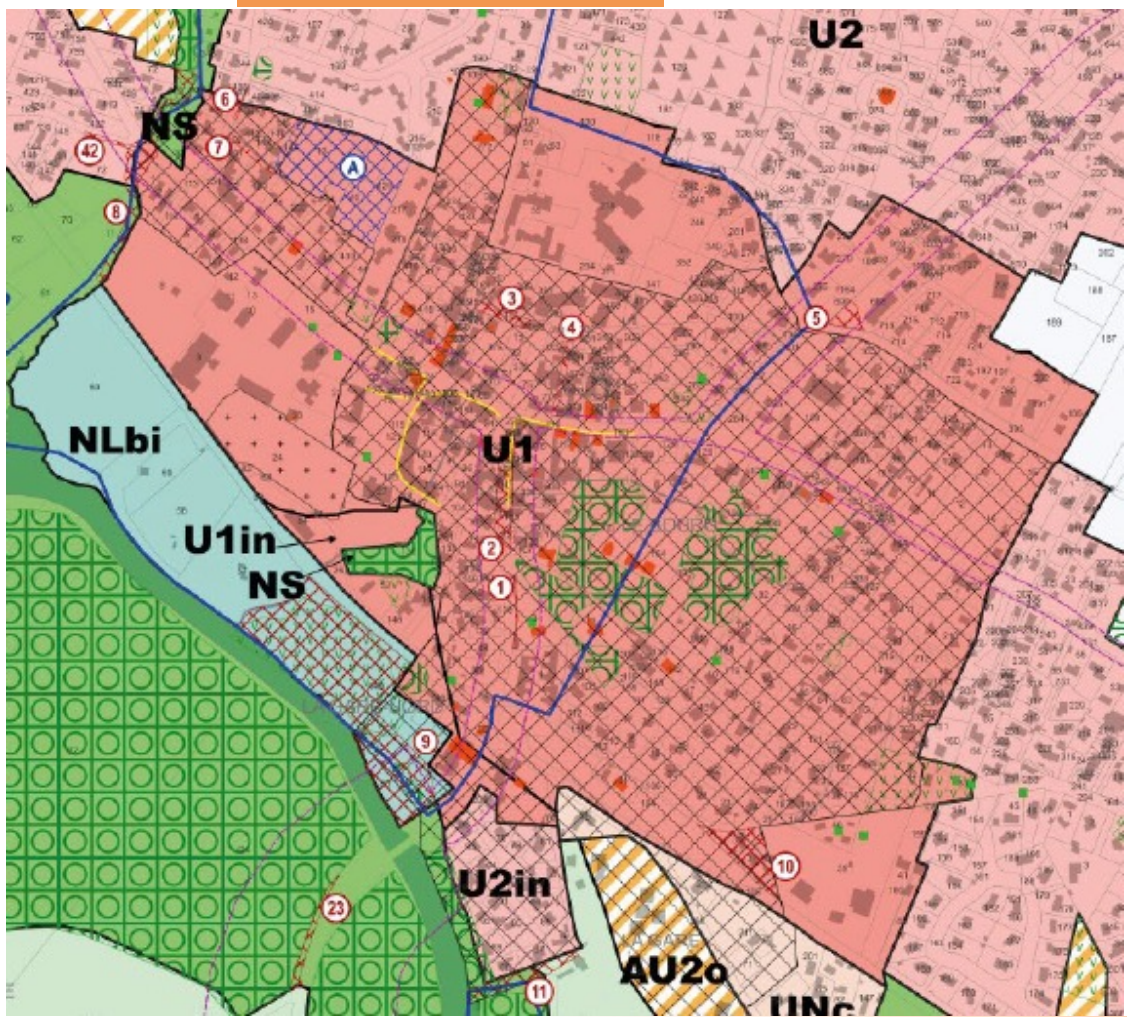


RENDEZ-VOUS

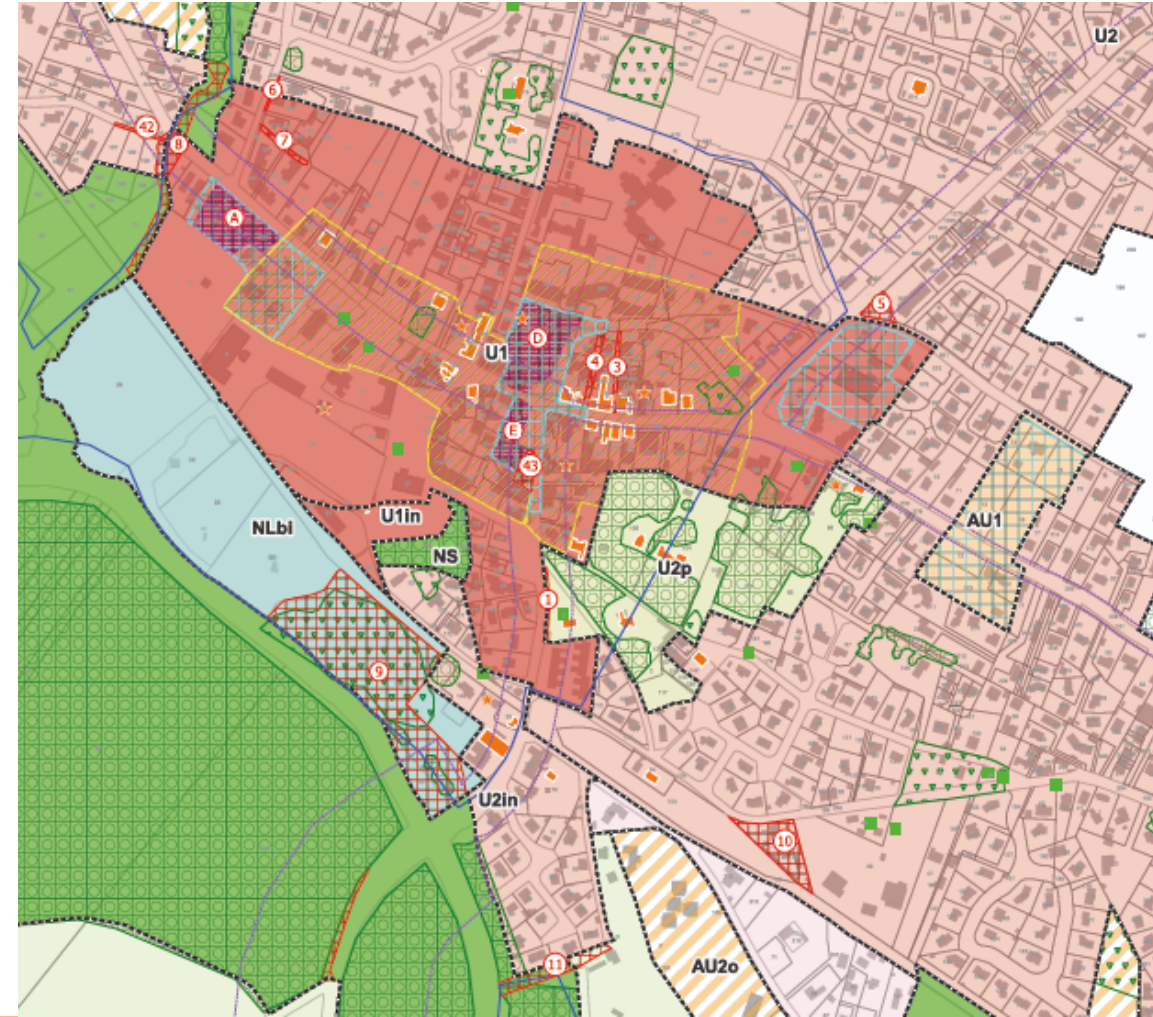
CITOYEN



2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU



AVANT



APRES

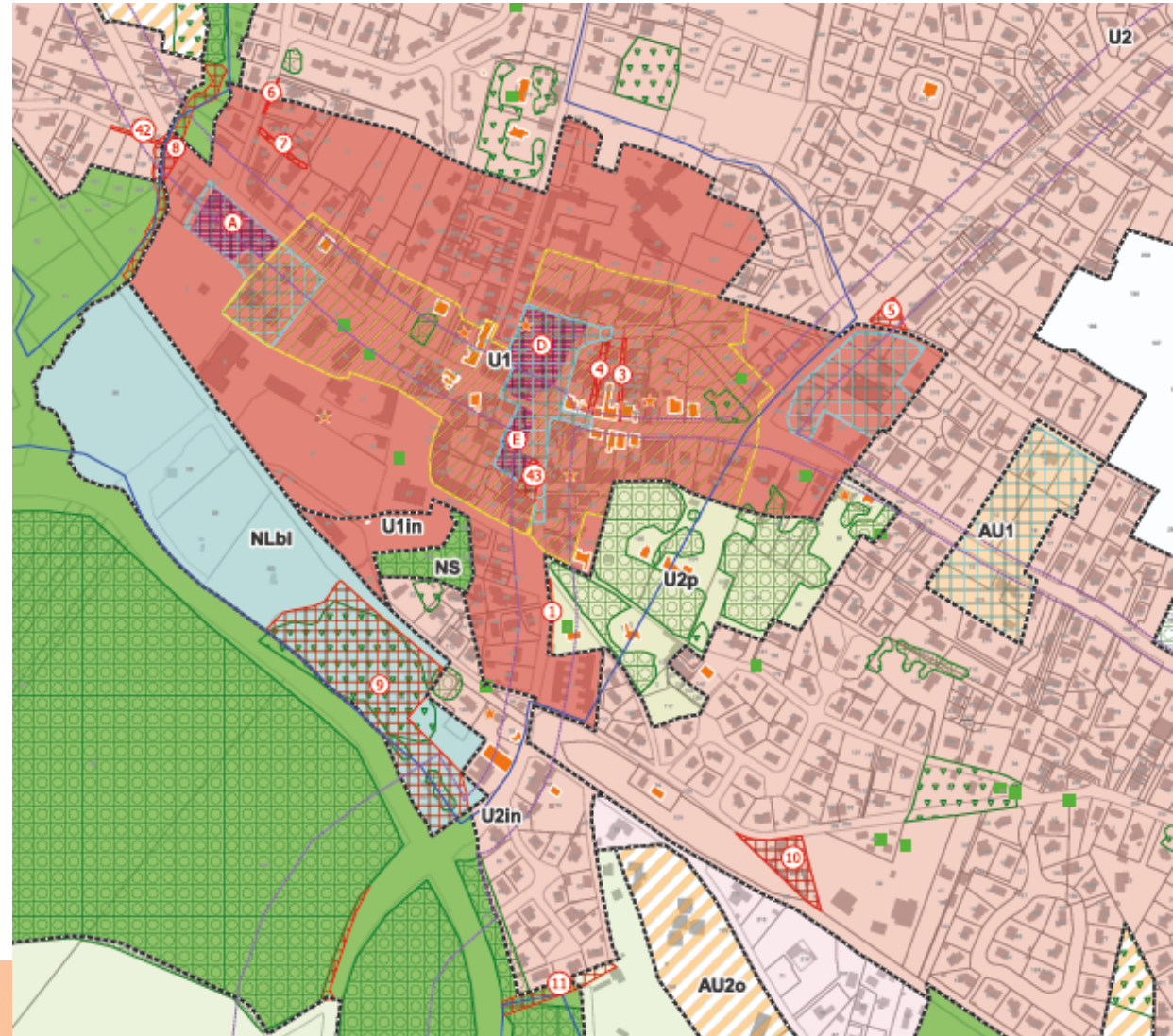
RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

Nouveau :

- Réduction U1
- Extension U2
- Limites d'implantation
- Création zonage U2p
- Secteurs OAP



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

1 # Levée du **périmètre de gel** sur le centre-ville

2 # **Projet d'aménagement** global du centre-ville

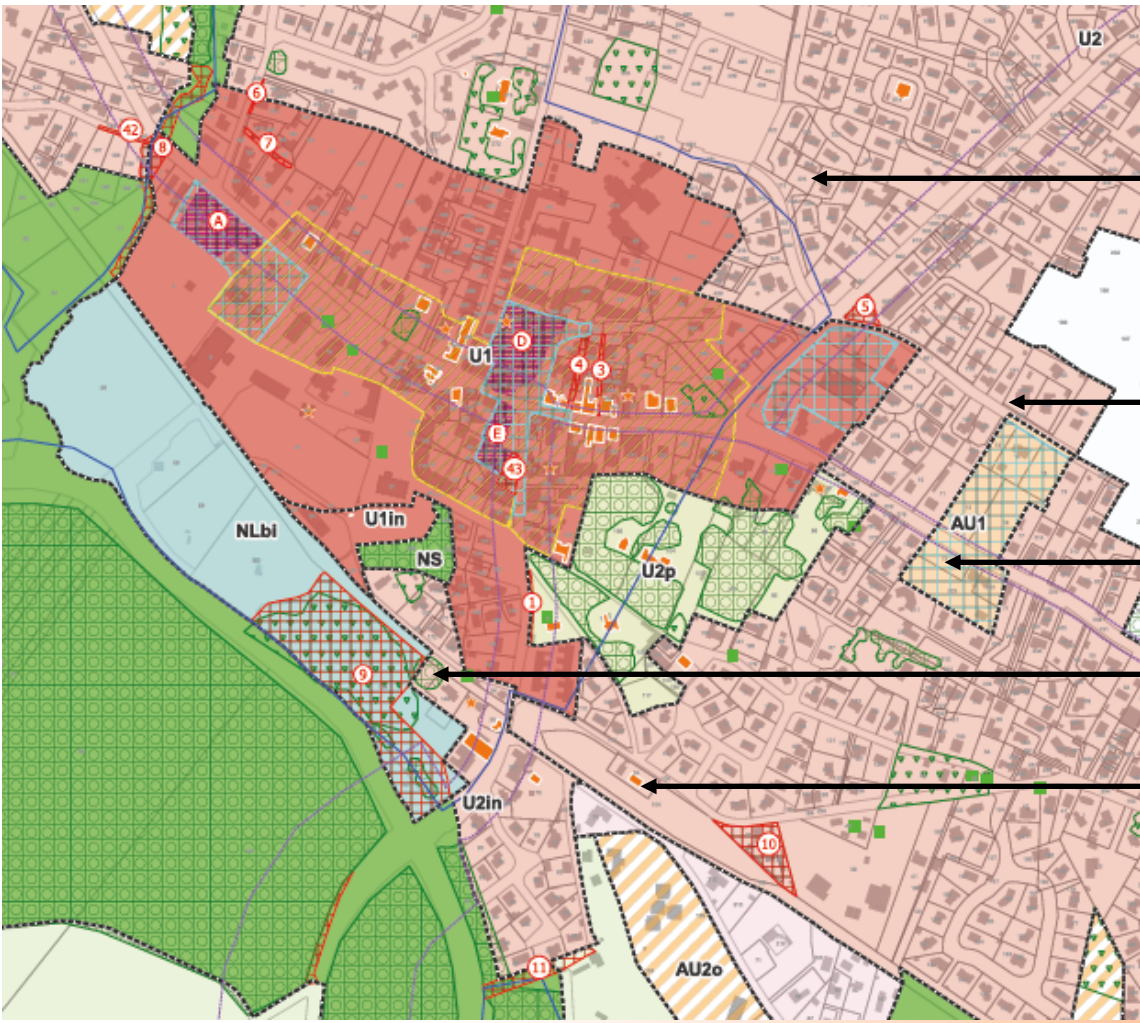
3 # **Ajustements** du règlement

RENDEZ-VOUS

CITOYEN



2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

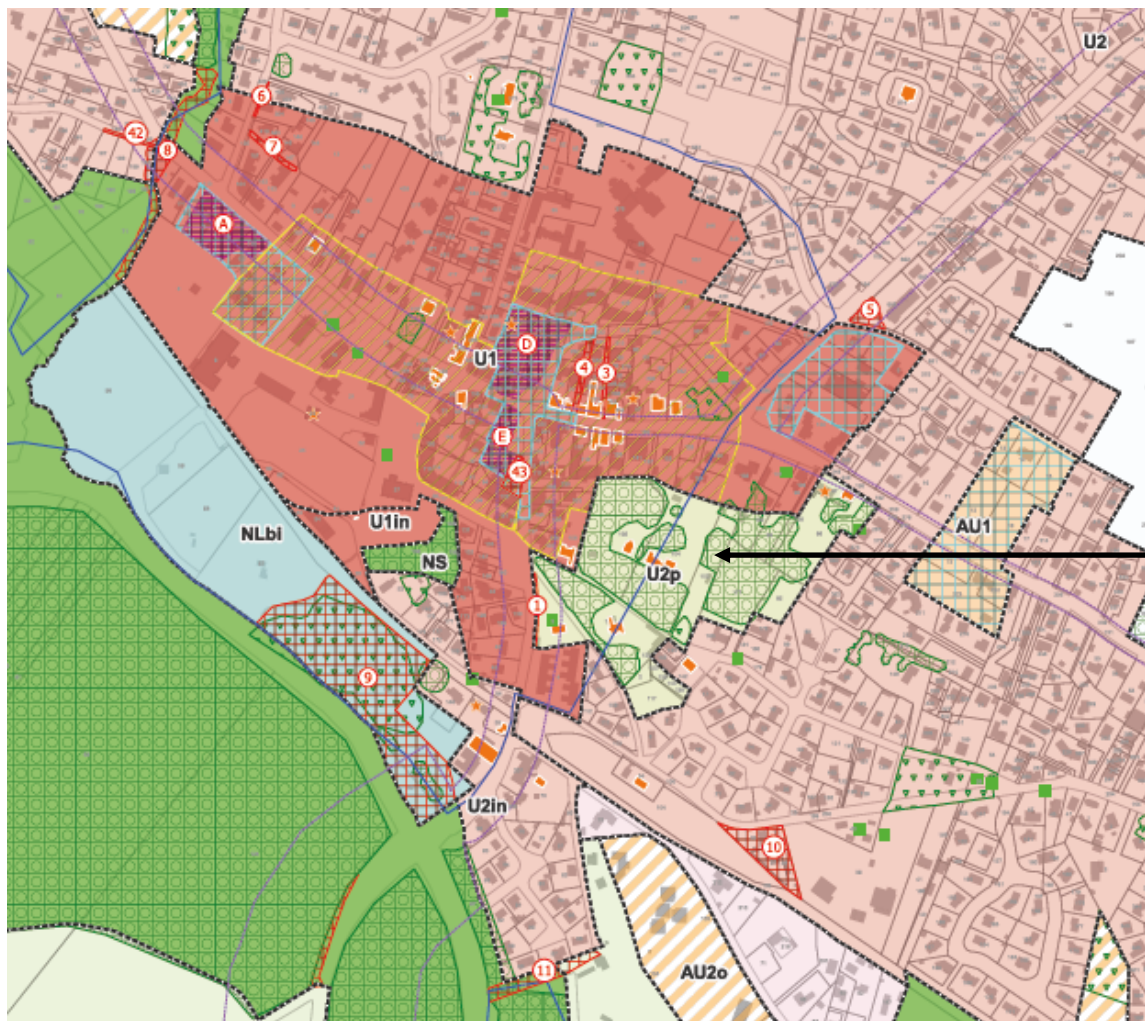


- Réduction périmètre U1 sur la frange Est
- U2 = secteur pavillonnaire
- U1 = centre-ville

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU



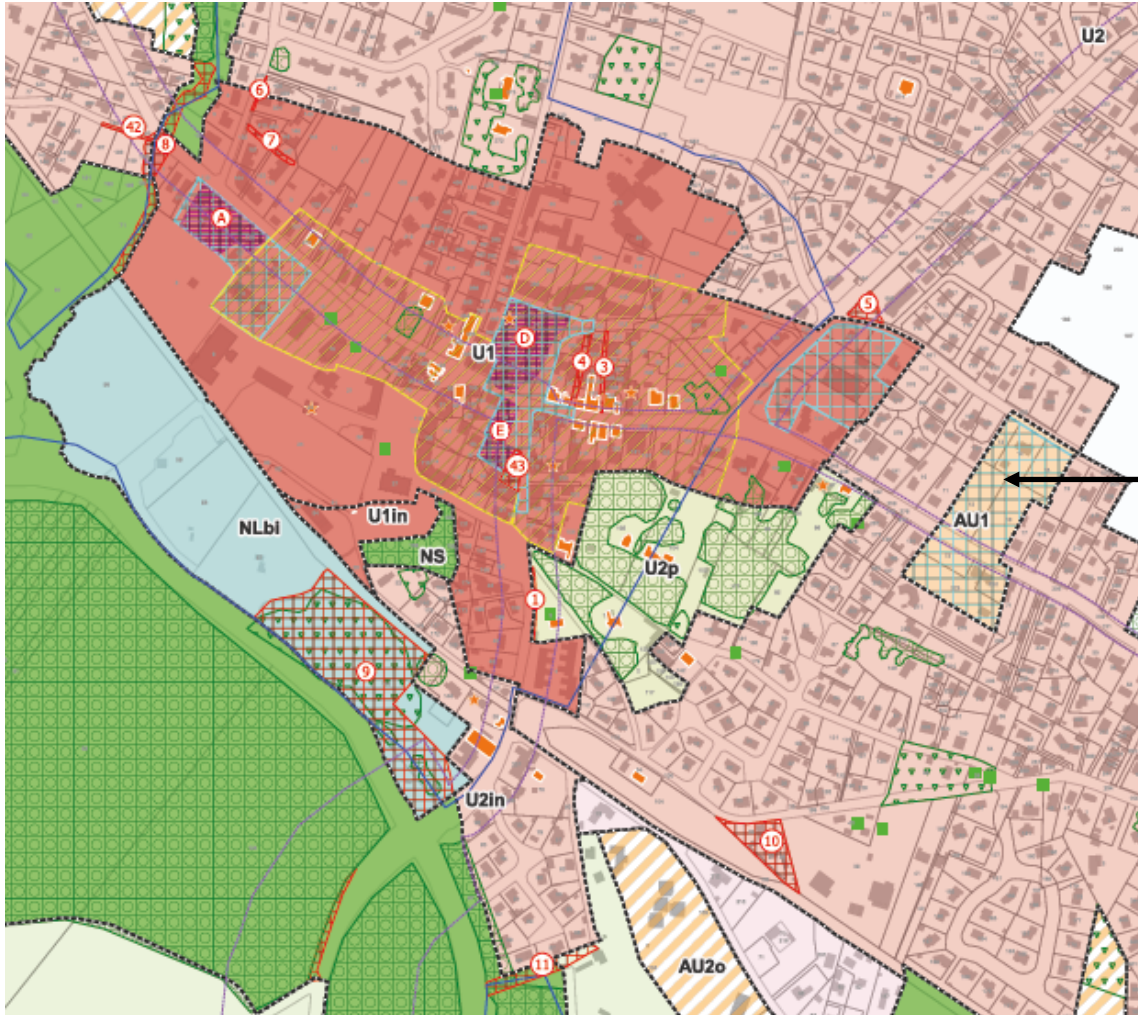
- Protéger les jardins boisés privés
- **Création d'un secteur U2p**
- Création d'EBC

APRES la modification

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU



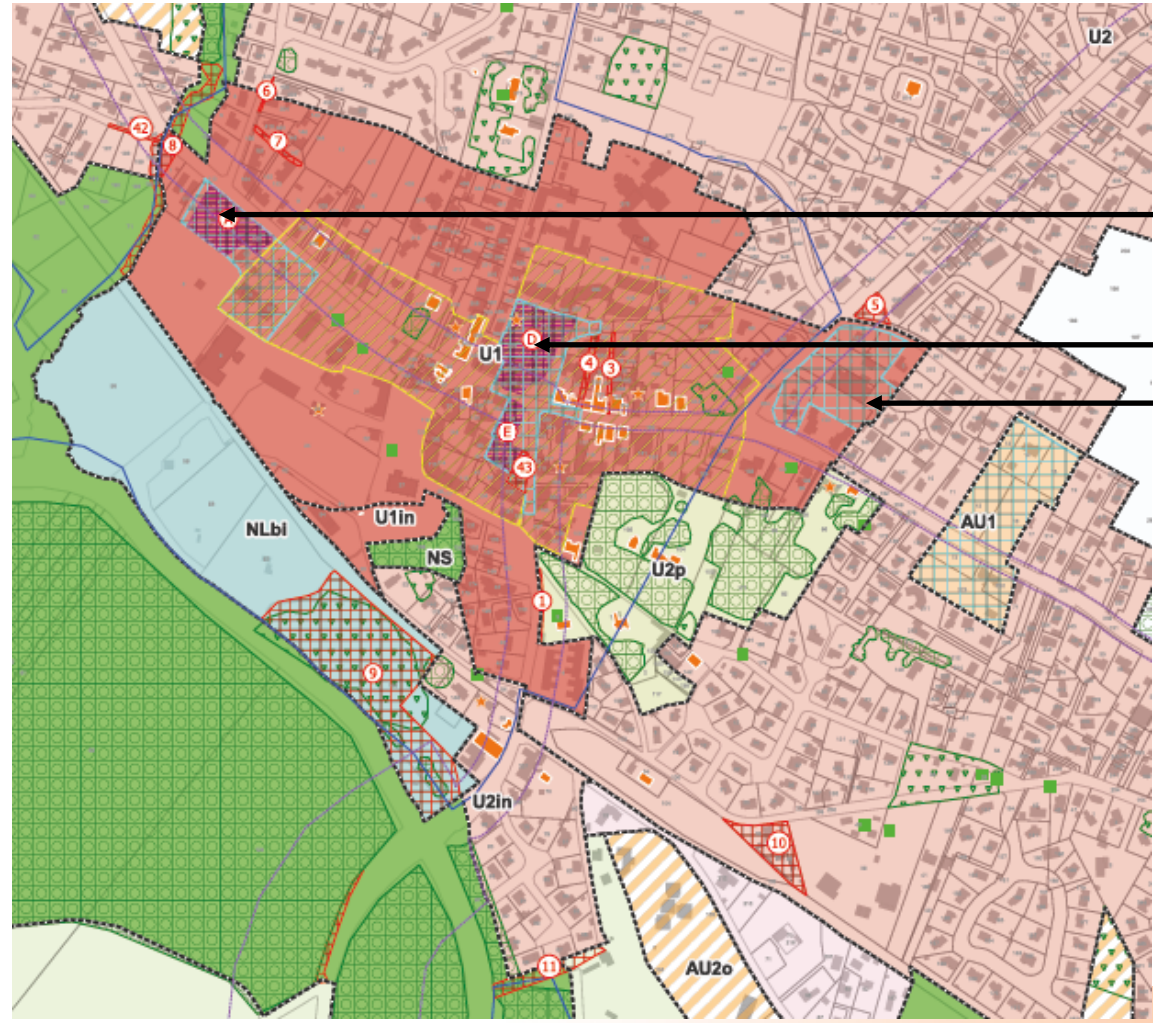
- Permettre une opération d'ensemble
- Phaser son urbanisation
- **Création d'une zone AU1**

RENDEZ-VOUS

CITOYEN



2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

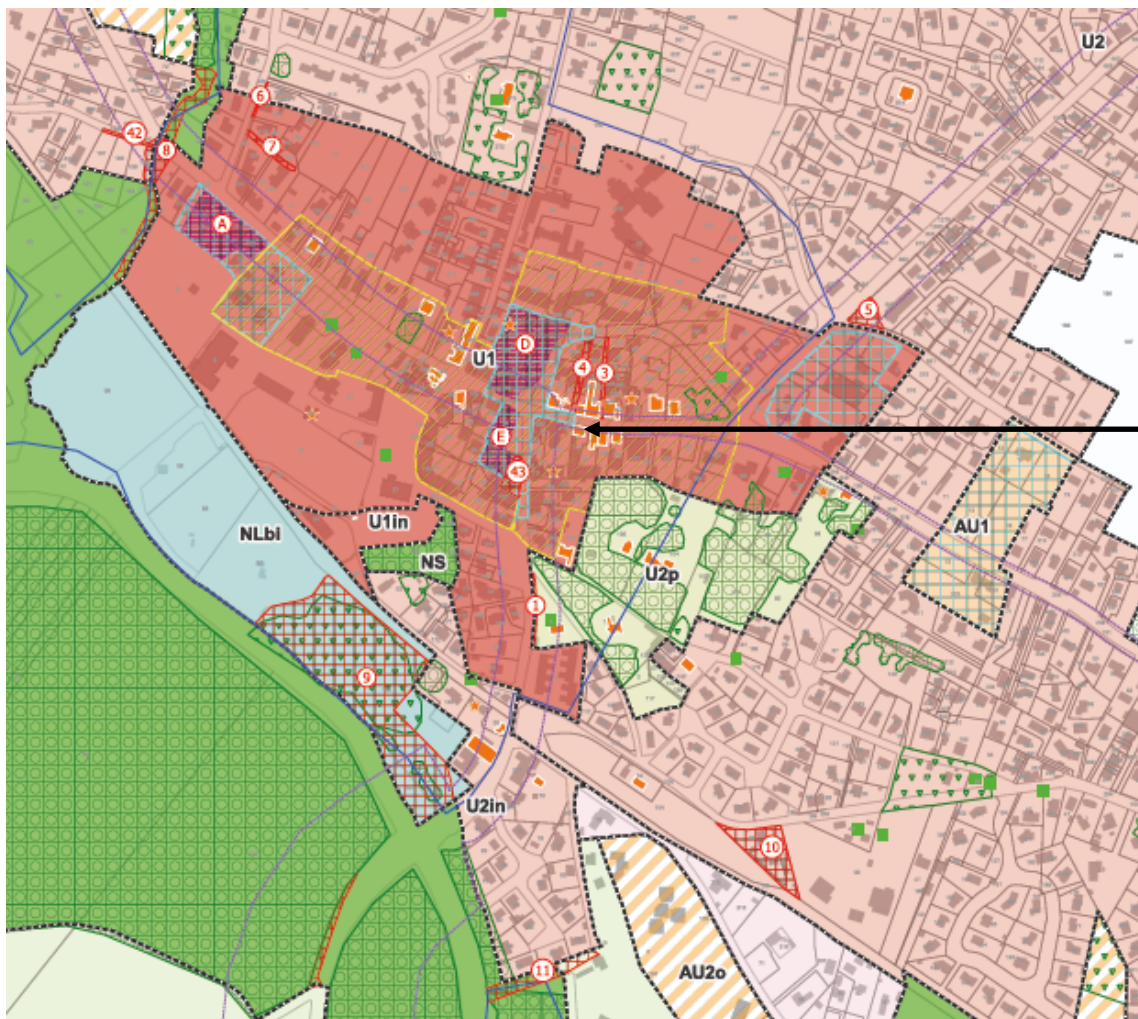


- Favoriser la mixité sociale
- **Création d'emplacements réservés pour la réalisation de Logements Sociaux (LLS)**

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU



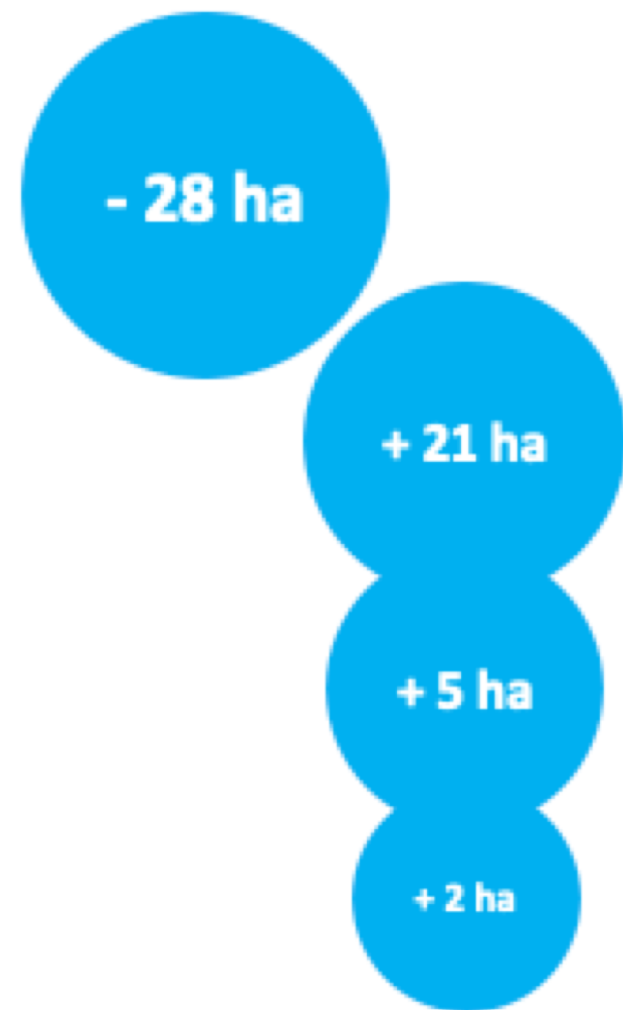
- Préserver l'identité architectural du centre-ville
- **Création d'éléments de patrimoine bâti à protéger**

AVANT la modification

U1	54,9 ha
U2	215,5 ha

APRES la modification

U1	26,8 ha
U2	236,7 ha
U2p	4,7 ha
AU1	1,8 ha



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

Evolution du règlement écrit

Zone U1 avant modification

Emprise au sol maximale

80%

Zone U1 après modification

Construction existante

80%

Nouvelle construction

50%

+ Bonus ES pour LLS

75

log/ha

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

Evolution du règlement écrit

Zone U1 avant modification

Hauteur maximale



10 m / R+2

Zone U1 après modification

Bande A (première ligne)
& Secteurs OAP



10 m / R+2

Bande B (deuxième ligne)



7 m / R+1

75

log/ha

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

Evolution du règlement écrit

Zone U1 avant modification

Espaces libres et plantations

10%

Zone U1 après modification

Construction existante

10%

Nouvelle construction

30%

75

log/ha

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

Evolution du règlement écrit

Avant modification

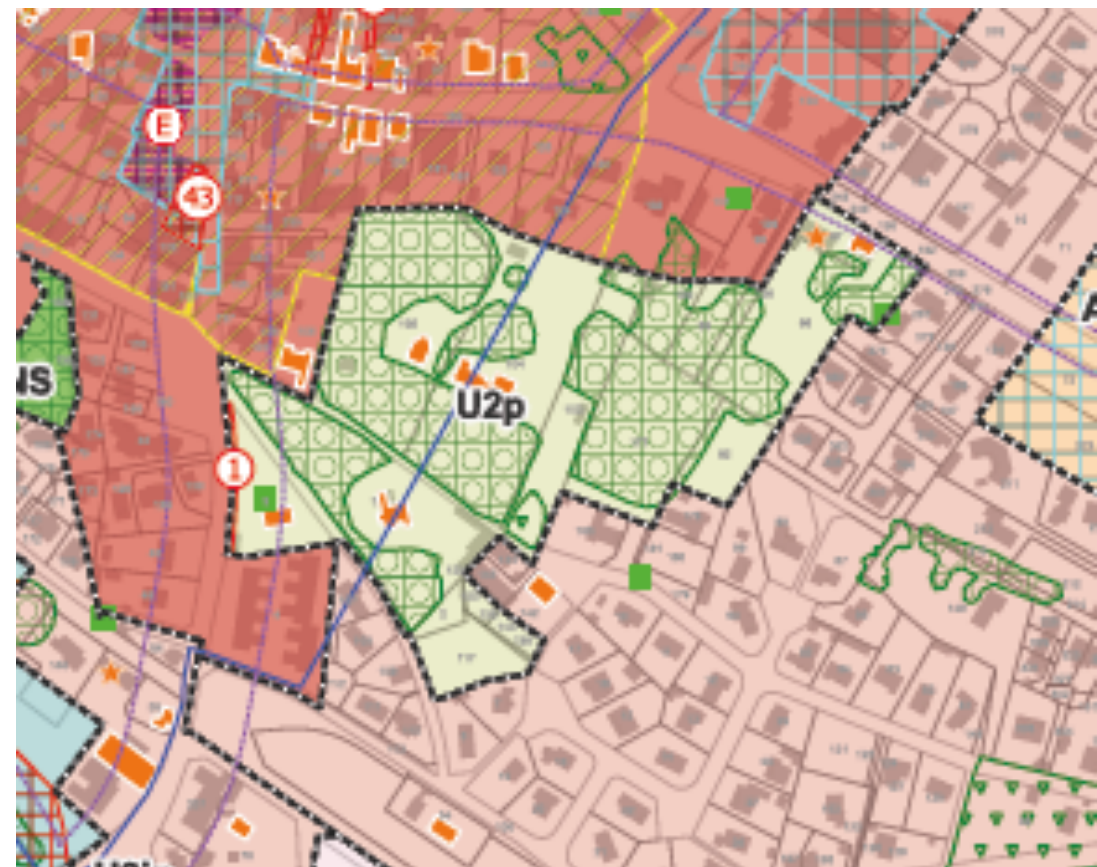
Emprise au sol
maximale

40%

Zone U2p après modification

Emprise au sol
maximale

10%



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

Secteurs OAP

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



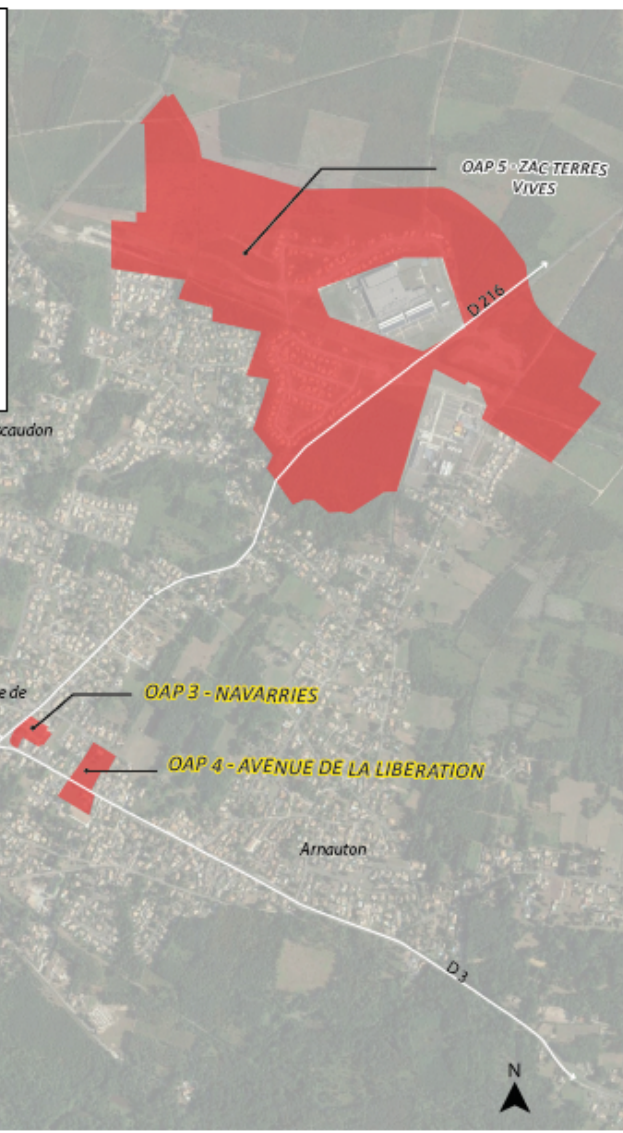
PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Numéro de repérage de OAP	Lieu-dit / Quartier	Superficie totale	Vocation et surface des terrains urbanisables	Programme prévisionnel de construction	Echéancier prévisionnel d'ouverture
OAP-01	ALLÉE DE LA PLAGE	1,1 ha	Habitat 1,1 ha	75 logements	CT
OAP-02	CENTRE-VILLE	1,1 ha	Mixte 0,4 ha	30 logements	CT
OAP-03	NAVARRIES	0,9 ha	Habitat 0,9 ha	65 logements	MT
OAP-04	AVENUE DE LA LIBÉRATION	1,5 ha	Habitat 1,4 ha	45 logements	MT
OAP-05*	ZAC DES TERRES VIVES	88 ha	Habitat	890 logements	En cours

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

2/ LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

1 # Levée du **périmètre de gel** sur le centre-ville

2 # **Projet d'aménagement** global du centre-ville

3 # **Ajustements du règlement**

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

Lexique :

- Précisions sur les règles d'implantation
- Précisions sur les limites séparatives / latérales / fond de parcelle
- Précisions voies publiques et voies privées (règles d'implantation)

Sécurité routière :

- Un seul accès par nouvelle opération

RENDEZ-VOUS

CITOYEN



Changements sur les destinations autorisées :

- Profession libérales en U2
- Piscines en zone A (en lien avec une habitation)
- Abris pour animaux en zone N (en lien avec une habitation)

Réseaux :

- Suppression zone UH0 (secteur Craque) -> UH1
- Renforcement dispositions sur le défense incendie

RENDEZ-VOUS

CITOYEN



Règles d'implantation :

- Recul par rapport aux fossés, crastes et cours d'eau
- Traitement paysager de la bande prévention feux de forêt
- Assouplissement règles implantation piscines et annexes
- Imposer un recul entre deux constructions sur une même unité foncière
- Ajustement de la règle de recul des habitations / zone N

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

Aspects extérieurs :

- Longueur maximale d'une façade
- Assouplir la règle pour les panneaux photovoltaïques sur toiture
- Assouplir la règle sur les types de clôture en limite séparative
- Préciser la règle sur les clôtures séparatives
- Interdire la tôle ondulée

RENDEZ-VOUS

CITOYEN



Stationnements :

- Assouplir la norme de stationnement en zone UY (entrepôts et industries)

Espaces de pleine terre :

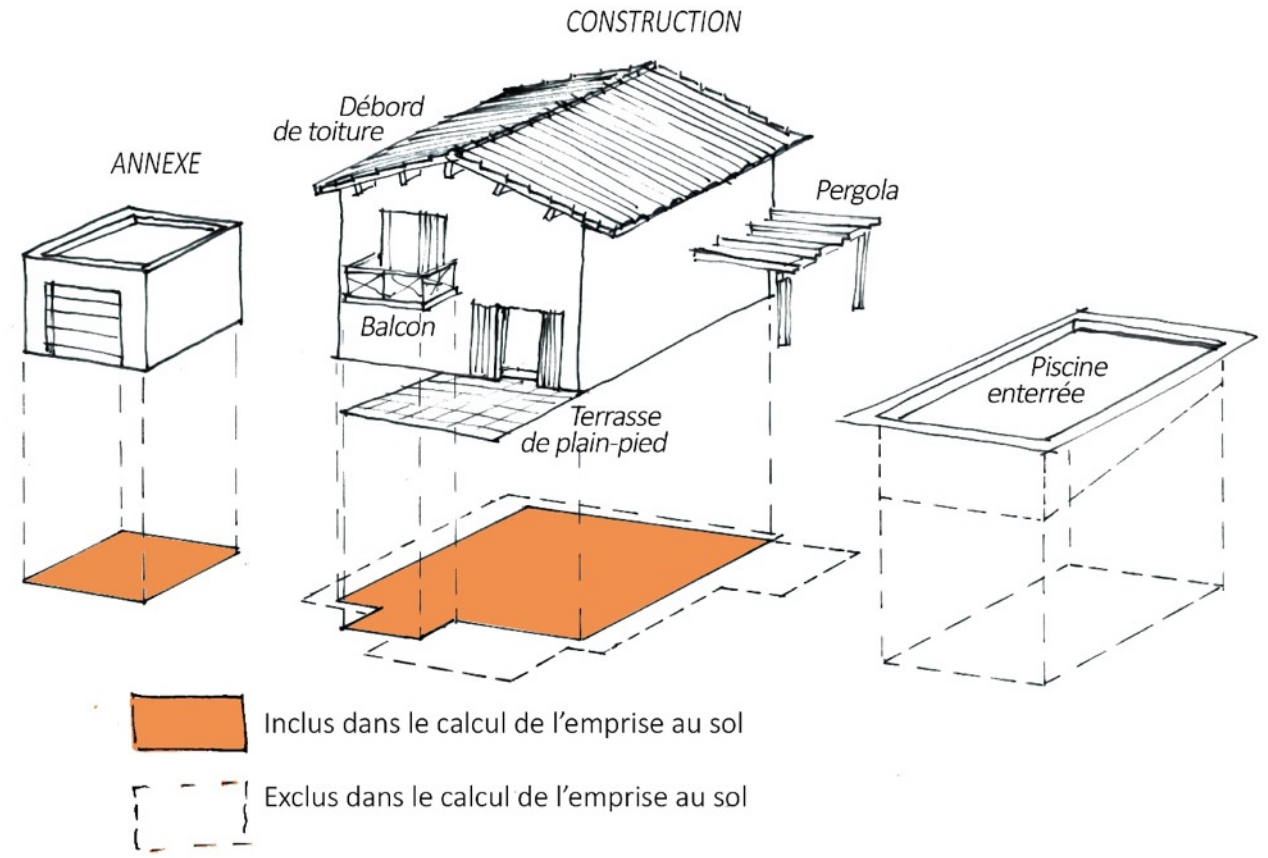
- Traitement des espaces libres pour toutes les zones

RENDEZ-VOUS

CITOYEN



Ajout des piscines dans la liste des éléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

OAP Allée de la Plage

Entrée de ville

Ouverture Place Mayonnade

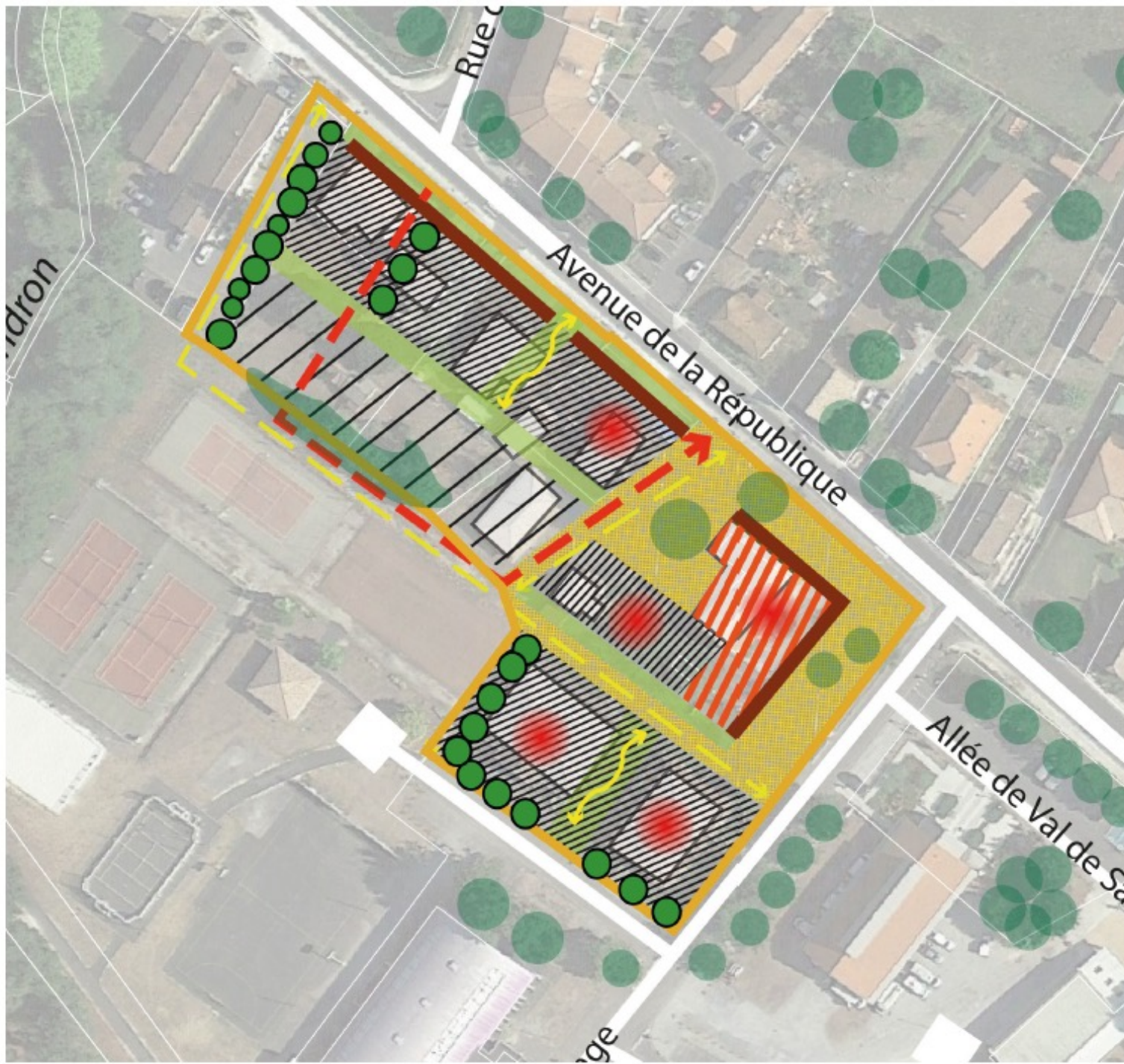
Remettre la halle au centre

1,1 Ha

Commerces

75 logements

Salle des aînés / La Poste /
Crèche



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

OAP centre-ville

Alignement rue / rond-point

Réhabilitation place 8 mai

1,1 Ha

Commerces

30 logements



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

OAP Navarries

0,9 ha

Habitat
65 logements

Trame verte



RENDEZ-VOUS

CITOYEN

OAP Libération

Zone AU1

Connexion Rue de Canet

Trame verte

1,5 ha

45 logements



Janv.-Mai 2023

Juin 2023

Juillet-Août 2023

Septembre 2023

Octobre 2023

Novembre-
Décembre 2023

Etudes

1 mois

1 mois

3 mois

Réunion
d'association
préalable des
Personnes
Publiques

Notification
PPA
Modification
du PLU

Réponse de la
commune aux
avis PPA

Saisine CE

ENQUETE
PUBLIQUE

Rapport du CE

Envoie du
dossier au
CM

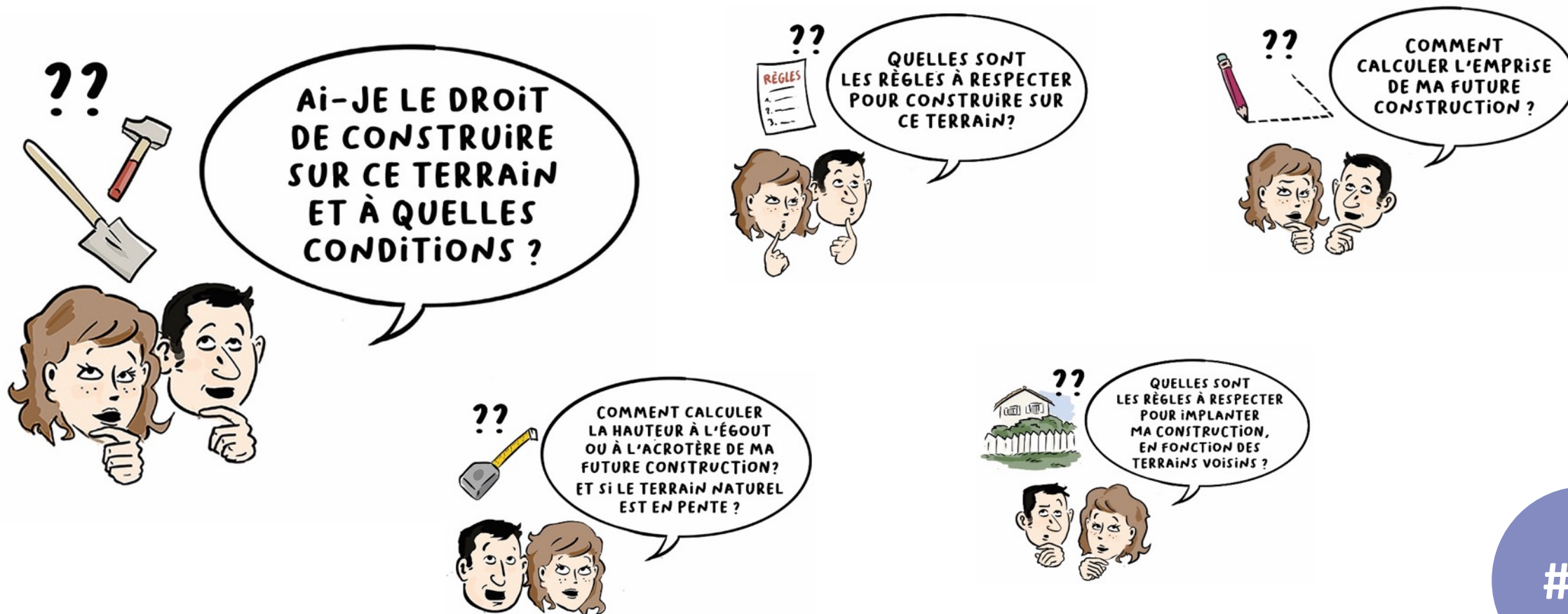
Envoie pour avis MRAE
(cas par cas)

Conseil municipal
APPROBATION de la Modification
du PLU

RENDEZ-VOUS

CITOYEN

5/ QUESTIONS/REponses



#17

RENDEZ-VOUS

CITOYEN



MODIFICATION DU PLU

Présentation du projet
23 mai 2023

#17

