

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification n°2

BUHL



Note auto-évaluation

Annexe rubrique 6.



Février 2025

Les incidences du projet de modification du PLU

La commune a souhaité engager une procédure de modification n°2 du PLU portant sur les points suivants :

- La modification de l'orientation d'aménagement et programmation du secteur NSC Schlumberger, avec l'adaptation du zonage et du règlement à cette opération.
- L'ajout d'une orientation d'aménagement et programmation sur le site de l'ancien Crédit Mutuel, avec complément réglementaire apporté.
- La modification de l'annexe du règlement portant sur les obligations en matière de stationnement.

1. La modification de l'orientation d'aménagement et programmation du secteur NSC Schlumberger, avec l'adaptation du zonage et du règlement à cette opération

Modification de l'OAP :

La commune a souhaité faire évoluer les conditions concernant le futur aménagement de cette friche industrielle de façon à affiner les orientations initiales et actualiser la prise en compte des nouveaux objectifs : vocation du site, entrées, dessertes...

Les modifications apportées mettent également en avant les enjeux suivants : valorisation des espaces verts, prise en compte du cours d'eau de la Lauch, protection de la ripisylve...

Le traitement de l'aspect paysager est également intégré : bâtiment repère, façade patrimoniale, perspectives visuelles à conserver, transition végétale...

A noter également la mise en avant des attendus réglementaires concernant la reconversion d'un ancien site industriel.

L'OAP porte sur un périmètre déjà urbanisé, inscrit dans l'enveloppe bâtie locale. Des dispositions sont définies de façon à valoriser la végétalisation et la valorisation paysagère du site

Il n'y a pas de risque d'incidence sur des espaces agricoles. La préservation et mise en valeur des espaces naturels périphériques (cours d'eau de la Lauch) sont traitées dans l'OAP.

La sensibilité du site engendrée par le passé industriel, est également rappelée dans l'OAP.

Adaptation du zonage :

Dans le cadre de l'actualisation des conditions d'aménagement sur le site concerné, les limites de la zone AUc sont reconfigurées afin d'apporter une cohérence globale au niveau du périmètre mobilisable.

Les surfaces impactées s'inscrivent déjà dans un périmètre urbanisé (zone UB). Pas d'impact sur des périmètres agricoles ou naturels.

Adaptation du règlement :

Le règlement est actualisé de façon à interdire la réalisation de commerces dont la surface est trop importante par rapport à la localisation, la configuration et la vocation du site. De plus, les activités économiques ne sont plus recherchées dans ce secteur. Enfin, l'article concernant les hauteurs envisageables pour les bâtiments est modifié de façon à autoriser la réalisation d'un ou deux bâtiments repères, contribuant à la valorisation du site.

Les modifications portent sur un espace urbain existant, à revaloriser dans le cadre des objectifs de l'OAP. Pas d'incidence sur des espaces agricoles ou naturels.

Au niveau paysager, le règlement donne la possibilité de réaliser des points d'appel visuels destinés à valoriser l'identité spécifique de ce nouveau quartier urbain.

2. L'ajout d'une orientation d'aménagement et programmation sur le site de l'ancien Crédit Mutuel, avec complément réglementaire apporté

Création d'une OAP spécifique :

La création d'une OAP portant sur un secteur de friche situé au cœur de la zone urbaine (UA) permettra de valoriser au mieux les espaces concernés.

Les orientations définies permettront une réorganisation des espaces existants, dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement mettant en avant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la desserte cohérente du site, ainsi que la qualité environnementale et la prévention des risques locaux.

L'OAP s'inscrit dans le cadre d'une opération de densification urbaine, sans que des espaces agricoles ne soient concernés.

Les espaces verts et ripisylve existants de part et d'autre du cours d'eau de la Lauch, sont préservés par l'OAP.

De plus, compte tenu des enjeux locaux mis en avant par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Lauch (secteur AU1 à risque faible), tout aménagement devra respecter les dispositions définies dans ce cadre-là.

Modification du règlement :

Le règlement est complété de façon à rappeler la nécessité pour tout projet de s'inscrire en compatibilité avec les dispositions de l'OAP correspondante.

De plus, concernant l'alignement obligatoire demandé le long de la rue Florival, la modification du règlement définit que, sur l'emprise de l'OAP, celui-ci ne sera obligatoire qu'à partir du premier étage. Ceci permettra de conserver une capacité de circulation piétonne suffisante et adaptée au contexte local.

Les modifications s'inscrivent dans un environnement urbain, sans qu'il n'y ait d'impact sur des espaces agricoles ou naturels.

3. La modification de l'annexe du règlement portant sur les obligations en matière de stationnement.

L'évolution portant sur cette annexe permettra d'actualiser les besoins en places de stationnement de façon à assouplir les dispositions actuelles, jugées trop contraignantes par rapport aux besoins locaux.

Il s'agit d'une mise à jour portant sur les zones urbaines ou à urbaniser, susceptibles d'être concernées par des projets de construction.

La modification apportée ne présente pas d'incidence sur des espaces agricoles ou naturels, ni sur des périmètres de protection ou des espaces sensibles.

