



Bilan du PLU de Praz-sur-Arly (74)

Conseil municipal du 10 avril 2025

Groupement :   

| | |
|--|----|
| Introduction | 2 |
| 1. Bilan du SCOT | 4 |
| 2. Bilan du PLH | 4 |
| 3. Bilan du PLU..... | 6 |
| 3.1. Bilan de la mise en oeuvre..... | 6 |
| 3.2. Le potentiel constructible restant..... | 26 |
| 4. Indicateurs de suivi du PLU..... | 30 |
| 5. Synthèse | 31 |

Introduction

La commune d'Allonzier-la-Caille :

- est couverte par le SCoT du bassin annecien en vigueur depuis 2014 et en cours de révision. Il a été arrêté le 2 octobre 2024.
- est couverte par le PLH de la communauté de communes du Pays de Cruseilles de 2013. Il n'est plus à jour. L'élaboration du PLH2 est prévu pour la fin de l'année.
- est dotée d'un PLU approuvé le 12 juillet 2016 qui a évolué à plusieurs reprises :
 - modification simplifiée n°1 approuvée le 9 novembre 2017 pour :
 - o Affiner l'emprise de l'armature des espaces publics du projet,
 - o Préciser quelques points du règlement écrit pour éviter toute ambiguïté dans l'interprétation de la règle dans le cadre de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme,
 - o Mettre en cohérence le règlement écrit avec les dispositions de OAP du secteur concerné.
 - modification n°2 approuvée le 14 décembre 2020 pour :
 - o modifier le règlement graphique pour prendre en compte une décision du Tribunal administratif de Grenoble ayant annulé partiellement le PLU.

→ Bilan du PLU après 6 ans d'application - article L153-27 du code de l'urbanisme

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme,[...] le conseil municipal procède à **une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une **délibération** de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis [...] du conseil municipal sur **l'opportunité de réviser ce plan**.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Notre méthodologie:

- Analyse des autorisations d'urbanisme: date, destination, nombre de logements, géolocalisation depuis l'opposabilité du PLU en juillet 2016,
- Analyse des données INSEE.
- Bilan du SCOT
- Bilan du PLH
- Analyse du PADD, du règlement et des OAP.
- Prise en compte des données OSC 74 fournies par la DDT 74.

Trois réunions ont été organisées avec les élus afin de présenter la méthodologie, analyser les premières tendances de l'analyse du PLU et conforter le bilan.

Limite de l'analyse:

- Extrapolation statistique : les données INSEE 2021
- PLH1 n'est plus à jour et le PLH2 en cours.
- SCoT en cours de révision.

1. Bilan du SCOT

Le SCOT approuvé en 2014 est en cours de révision. Il a été arrêté en octobre 2024.

| | Enveloppe allouée par le SCoT | Observations 2014-2034 | Part de l'enveloppe du SCoT déjà consommée | Remarques |
|--|-------------------------------------|---------------------------|---|--|
| Consommation foncière pour de nouveaux logements | 5,3 ha | 7,46 ha | 141 % | Très fort ralentissement depuis 2018 : 7,36 ha consommés de 2014 à 2018, et seulement 0,1 ha depuis 2018 |
| Consommation foncière pour de l'activité économique | 2 ha | 3,34 ha | 167 % | |
| Autres motifs de consommation foncière | *** | 1,7 ha | *** | Aménagements annexes à la grosse opération immobilière du centre-bourg |
| Nombre de nouveaux logements | 258 | 579 | 224 % | Dont 433 logements accordés pendant la seule année 2017. |

→ **Les objectifs du SCOT ont largement été dépassés.**

2. Bilan du PLH

Pour faire le bilan du PLH, il a été difficile de recouper les informations étant donné la temporalité entre l'échéance du PLH1 et l'approbation du PLH2.

- Plan Local de l'Habitat PLH :

Le PLH1 approuvé en 2013 est aujourd'hui « en fin de vie ».

Le PLH2 sera approuvé en fin d'année 2025.

Les objectifs initiaux du PLH1 étaient :

- une densité moyenne à l'ensemble des nouvelles opérations: 40 lgts/ha
- la production de logements locatifs aidés: 84 lgts

Les objectifs sont largement dépassés. **480 logts livrés entre 2022 et 2024, dont 35% de LLS soit 168 LLS.**
Le parc de logement social est estimé à 184 logements en 2023 réparti comme suit :

| ZOOM LOGEMENT SOCIAL | | Par types de financements | | | | |
|----------------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|---------|-----|
| Sources RPLS 2023 | Total | PLAI | PLUS avant 77 | PLUS apres77 | PLS | PLI |
| Commune | 184 | 36 | 18 | 117 | 13 | - |
| Répartition | 100% | 20% | 10% | 64% | 7% | 0% |
| Loyer moyen | 6,66 € | 6,37 € | 6,73 € | 4,55 € | 10,40 € | - € |
| Secteur | 292 | 43 | 18 | 189 | - | 42 |
| Répartition | 100% | 15% | 6% | 65% | 0% | 14% |
| CCPC | 645 | 98 | 99 | 379 | 69 | 0 |
| Répartition | 100% | 15% | 15% | 59% | 11% | 0% |
| Loyer moyen | 6,75 € | 6,46 € | 6,92 € | 4,93 € | 9,11 € | - € |
| RPLS 2023 et INSEE 2021 | | Commune | Secteur | CCPC | | |
| Poids LLS/résidences principales | 19,64% | 13,12% | 9,30% | | | |

Source : MLN conseil – PLH 2 -2024

Dans les projets de grandes typologies sont affichées, mais au final, du fait de stratégies de commercialisation, des typologies plus réduites sont proposées. Les projets immobiliers ne cessent d'évoluer entre la conception initiale et ce qui est véritablement livré.

Le turn-over est relativement important dans les appartements. Les frontaliers se posent ici, travaillent quelques années à Genève, puis ils repartent. (source : MLN-conseil-PLH2-2024)

Un entretien a eu lieu fin 2024 entre la commune et l'intercommunalité dans le cadre de la réflexion pour l'élaboration du PLH2. Il en ressort que *« la commune a besoin de temps pour digérer le développement récent. Il faut que le « vivre ensemble » se développe, les écarts sociaux sont très importants sur la commune. Il y a eu beaucoup de changements et d'évolutions. »*

➔ **Les objectifs du PLH1 ont largement été dépassés.**

3. Bilan du PLU

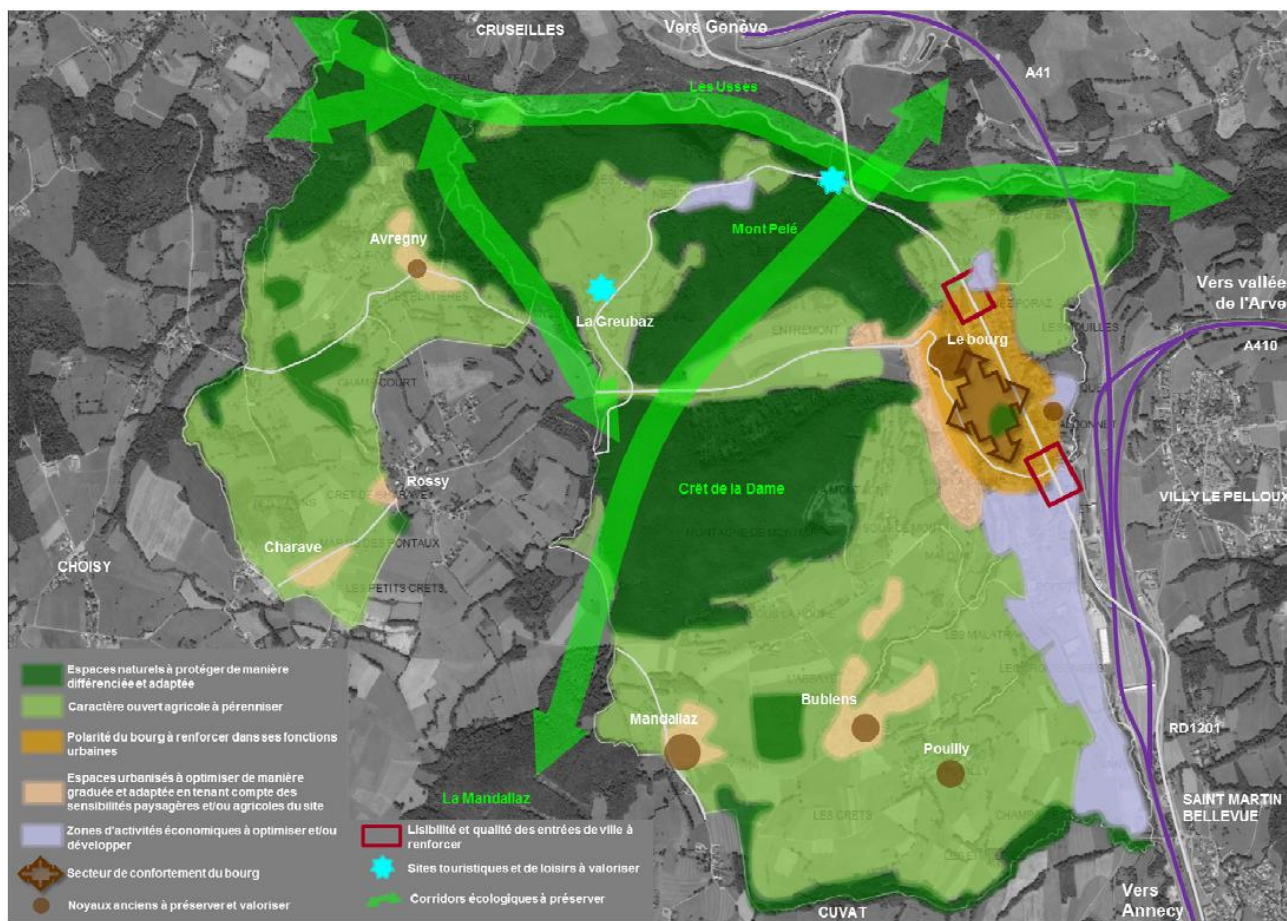
Le PLU a été approuvé le 12 juillet 2016. Il a évolué à plusieurs reprises depuis jusqu'en décembre 2020.

3.1. Bilan de la mise en oeuvre

Les objectifs du PADD sont :

| | |
|---|--|
| <p>Axe I</p> <p>Renforcer et organiser la vie de proximité</p> | <p>➔ Pour relever les enjeux démographiques et de mobilité de demain, au profit de la qualité de vie des habitants et d'un fonctionnement plus "soutenable".</p> |
| <p>Axe II</p> <p>Soutenir le dynamisme économique</p> | <p>➔ Au profit du développement de l'emploi à l'échelle du territoire du bassin annécien, mais aussi d'un fonctionnement optimisé.</p> |
| <p>Axe III</p> <p>Protéger et valoriser le cadre de vie et l'environnement</p> | <p>➔ Pour la protection et la valorisation des milieux naturels, du patrimoine paysager et historique, le renforcement de la qualité du cadre de vie au bourg et la limitation de l'impact environnemental du développement. au profit de la qualité de vie des habitants actuels et futurs.</p> |

Carte de synthèse du PADD



Source: PADD p. 27– AGENCE DES TERRITOIRES

Axe 1: Renforcer et organiser la vie de proximité

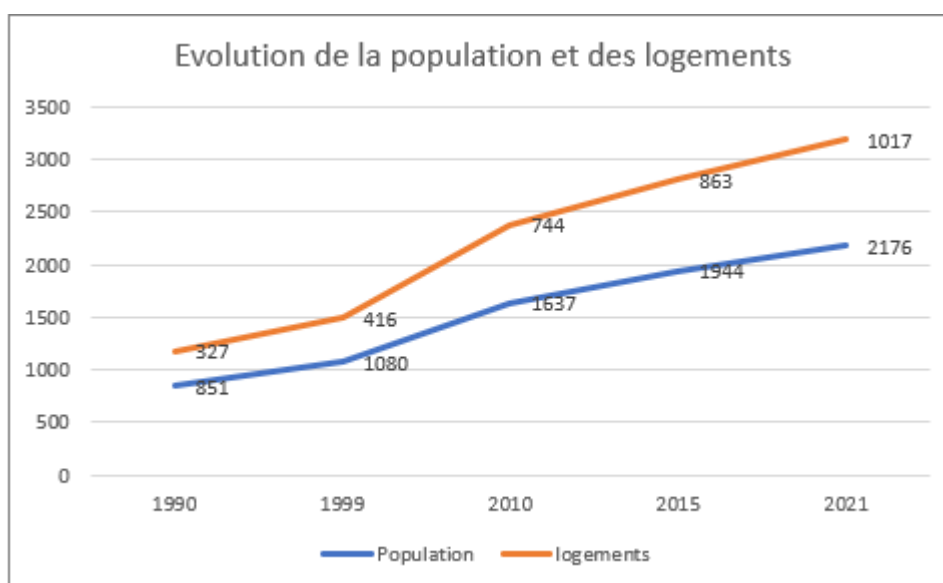
1.1 Conforter Allonzier comme « pôle de vie structurant » à l'échelle du Pays de Cruseilles et du Bassin annecien.

- Poursuivre la fonction d'accueil de la population, en lien avec le développement de l'emploi
- Créer une polarité qualitative au centre-bourg
- Renforcer la réponse aux besoins en termes de services, d'équipements et d'infrastructures

Objectif décliné I.1.a : Poursuivre la fonction d'accueil de la population, en lien avec le développement de l'emploi

2176 habitants ont été recensés en 2021 soit 539 habitants supplémentaires en 10 ans (+32.9%), tandis que la population à l'échelle de la communauté de communes a progressé de 28,5%. La population est jeune (indice de jeunesse : 2) mais la taille des ménages diminue (2,32 en 2021).

De jeunes ménages viennent s'installer sur la commune mais le turnover est important. Lorsque la famille s'agrandit, elle quitte la commune.



Sources : données INSEE 2021 – traitement ncU

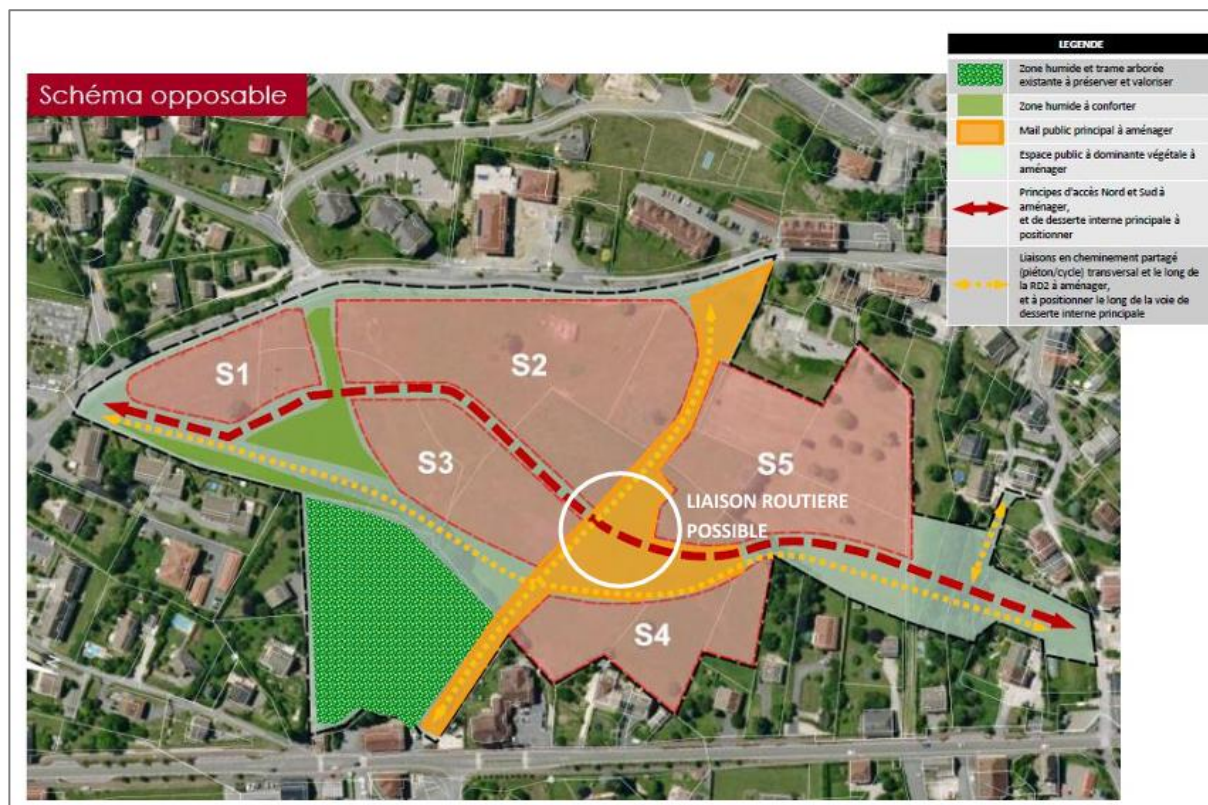
L'évolution de la production de logement est corrélée avec l'évolution de la population.

La Communauté de Communes du Pays de Cruseilles rappelle dans son rapport sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable en 2023 que le niveau de la ressource fluctuant avec le changement climatique, **il conviendra d'être vigilant sur l'évolution de la démographie comparativement à la disponibilité de la ressource.**

Objectif décliné I.1.b : Créer une polarité qualitative au bourg

Traduction dans l'OAP de cet objectif

L'OAP 1 a permis le confortement du centre-bourg à la Caille avec un règlement 1AUHv-oap1. 366 logements dont 110 LLS/30% ont été autorisés. Certains réseaux ont été mis aux normes, des services et des équipements associés ont été réalisés.



Source : PADD

→ L'ensembles des règles de la zone 1AUHv et les objectifs de l'OAP n°1 ont été exploitées au maximum.

Les conséquences sont multiples :

- Densification massive,
- Hauteur importante,
- Proximité entre les bâtiments,
- Gestion des stationnements,
- Gestions des eaux pluviales,
- Augmentation disproportionnée de la circulation,
- Le « vivre ensemble » commence à se complexifier.

Photographies du projet du chef-lieu



Source : ncU - 2025



Traduction dans le règlement de cet objectif

Les règlements écrits des zones **UH**, secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible avec des activités et/ou des équipements **et UHv** centre-bourg, au sein

duquel sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions participent à **l'optimisation de l'usage de l'espace bâti**.

Extrait du règlement graphique



-  Secteur UHv : de mixité de l'habitat et des fonctions urbaines au centre-bourg
-  Zone UH : à dominante d'habitat

Les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces libres permettent **une densification importante et facilite la démolition reconstruction dans un tissu initialement de pavillons et bâtis agricoles de type grosse bâtisse**. (voir 1.2).

Implantation par rapport aux emprises publiques et voies :

UH: 5m

UHv : 3 m

Implantation par rapport aux limites séparatives

UH: $4m - d = h/2$

UHv: ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m

Emprise au sol

UH: 0,25

UHv : 0,40

Hauteur maximum au plus haut point de la construction

UH: 9 m

UHv : 13,5 m

Espaces libres et plantations :

UH: 50% en espace vert

UHv : 15% en espace vert

Il a été constaté qu'une maison démolie sur la commune permet à un promoteur de produire 20 logements en moyenne.

→ **Cette densification massive n'avait pas été anticipée par la commune.**

1.2 : Maîtriser et orienter l'évolution de l'urbanisation

- **Poursuivre le développement d'un parc de logements diversifié qui pérennise l'équilibre générationnel et social de la population**
- **Organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation**
- **Prendre en compte les enjeux de la mobilité de demain**

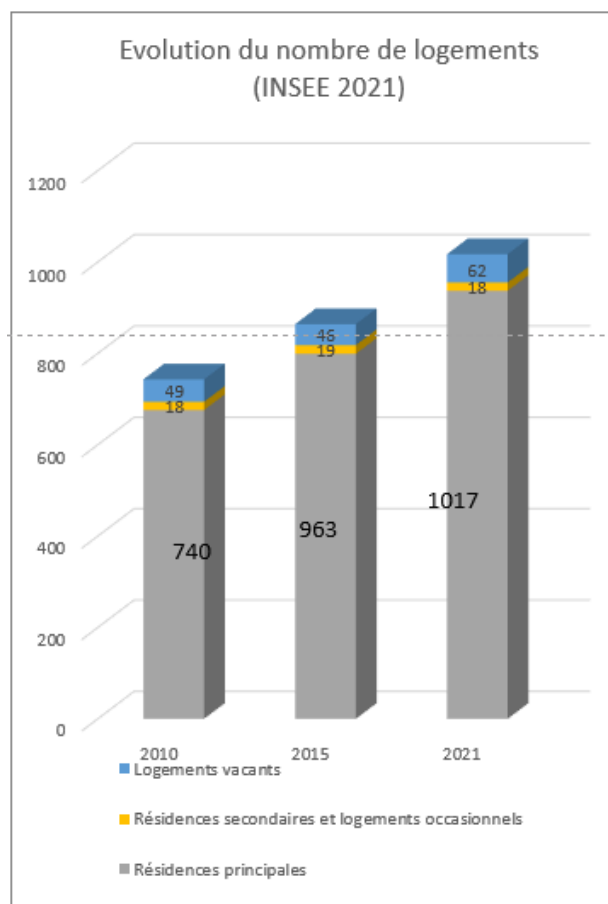
Objectif décliné 1.2.a : Poursuivre le développement d'un parc de logements diversifié qui pérennise l'équilibre générationnel et social de la population

En 2021, 1017 logements ont recensés dont:

- 92,1% en résidence principale,
- 6,1% en logements vacants (marché tendu)
- 19,64% du parc de résidence principal en LS

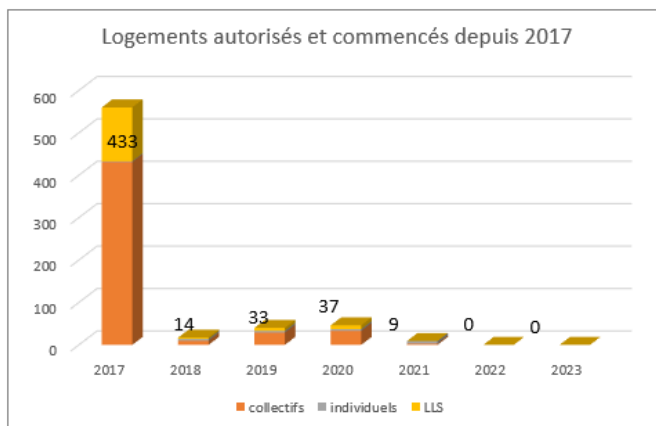
273 logements ont été réalisés en 10 ans (2010-2021), soit une augmentation de 37%.

En 2017, 433 logements ont été autorisés soit **plus d'un tiers du parc total** (1017 en 2021) 99,5% du parc en appartements – dont 127 LLS.



Source : données INSEE – traitement nCU

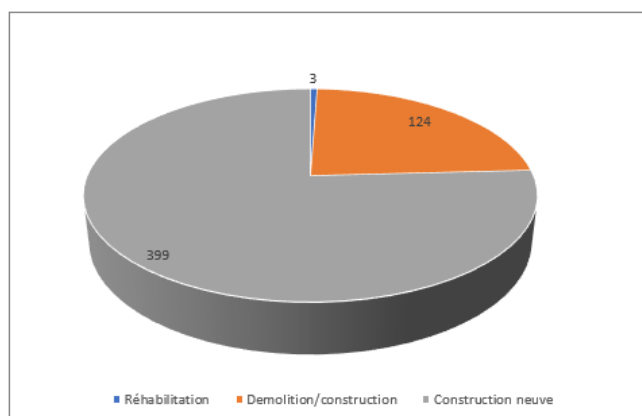
526 logements ont été commencés depuis 2017 dont 96% en appartement (506 logements) et 28% en LLS (146 logements).



75,9 % des logements sont issues de constructions neuves dont 366 logements en 2017 au chef-lieu.

La commune du fait de son développement a capté beaucoup de ressources de la STEP intercommunale.

23,6% des logements sont issus de la démolition de 6 maisons (1 maison = 20 logements en moyenne).



Exemple de maisons et terrains voués à être démolis



→ **Cette densification massive n'a pas été anticipée et pose question** concernant :

- Le dimensionnement des voiries,
- Le stationnement sauvage,
- La défense incendie et la capacité des secours à circuler,
- Le dimensionnement de la STEP,
- L'imperméabilisation des sols, ...

Exemple de voirie en UHv – Route de la Caille



Source nCU 2024

Objectif décliné I.2.b : Organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation

La consommation foncière pour de nouveaux logements entre 2014 et 2024 est de **7,46 ha** soit +141% de l'enveloppe allouée par le SCOT malgré le ralentissement depuis 2018 + 0,1 ha.

Sur la base du tableau récapitulant l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2017, une analyse des PC a été réalisée.

Les limites de l'exercice : l'analyse des permis de construire se heurte à l'absence de systématisation des déclarations d'ouverture de chantier et/ou d'achèvement des travaux, les années de consommation peuvent varier en fonction de ses données.

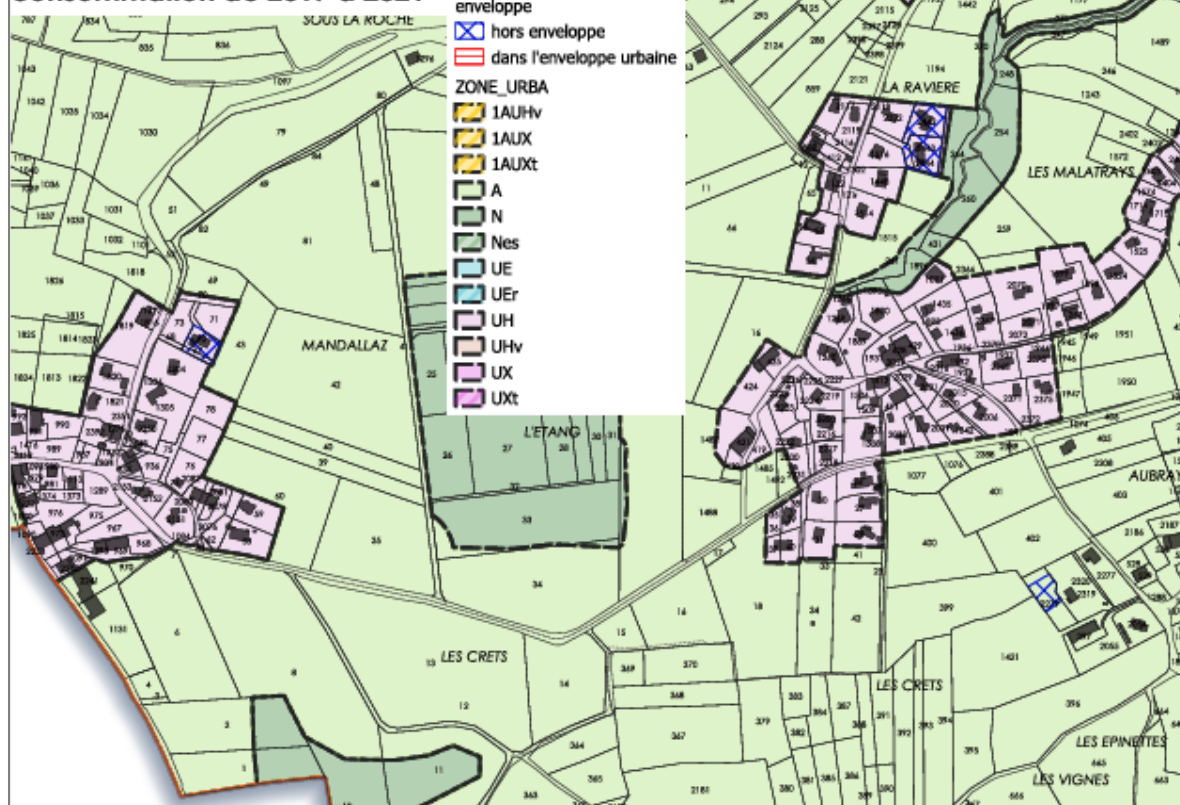
Nous avons localisé les permis de construire sur le règlement graphique et en avons profité pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont localisés les autorisations d'urbanisme dans l'enveloppe urbaine en rayé rouge et hors de l'enveloppe urbaine en quadrillage bleu.

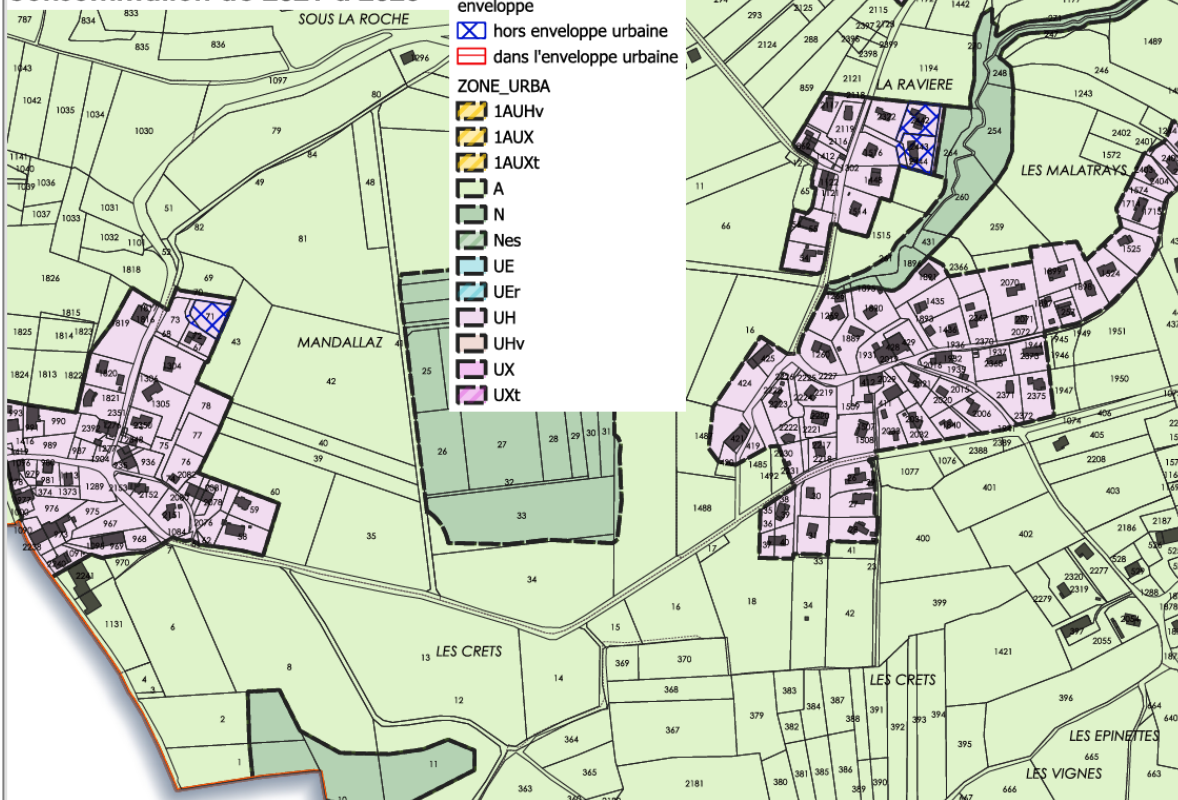
Nous avons fait deux cartographies par secteur par période 2017-2021 et 2021-2024. Ces périodes correspondent à la mise en œuvre du PLU (2017) et à l'analyse ZAN (zéro artificialisation nette) sur la période 2021-2024.

Secteur Bublens

consommation de 2017 à 2021

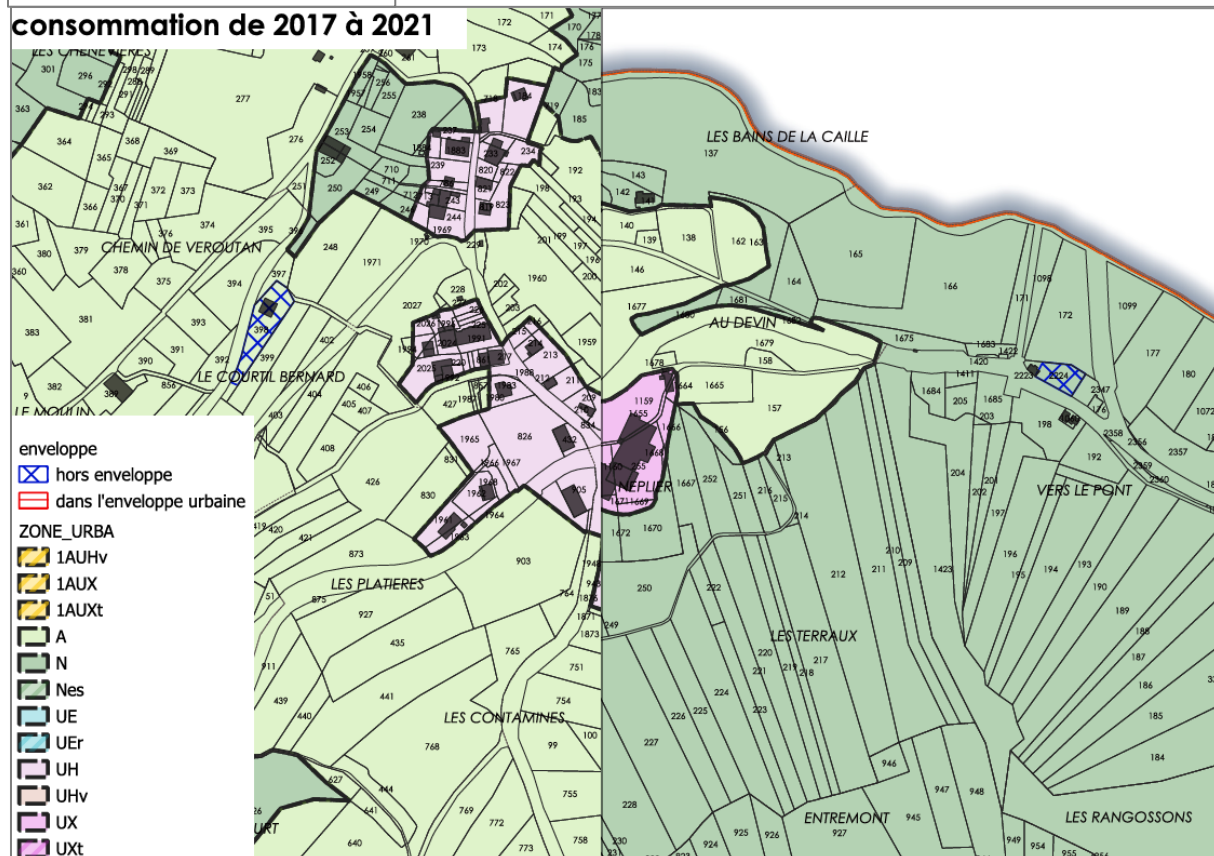


consommation de 2021 à 2023

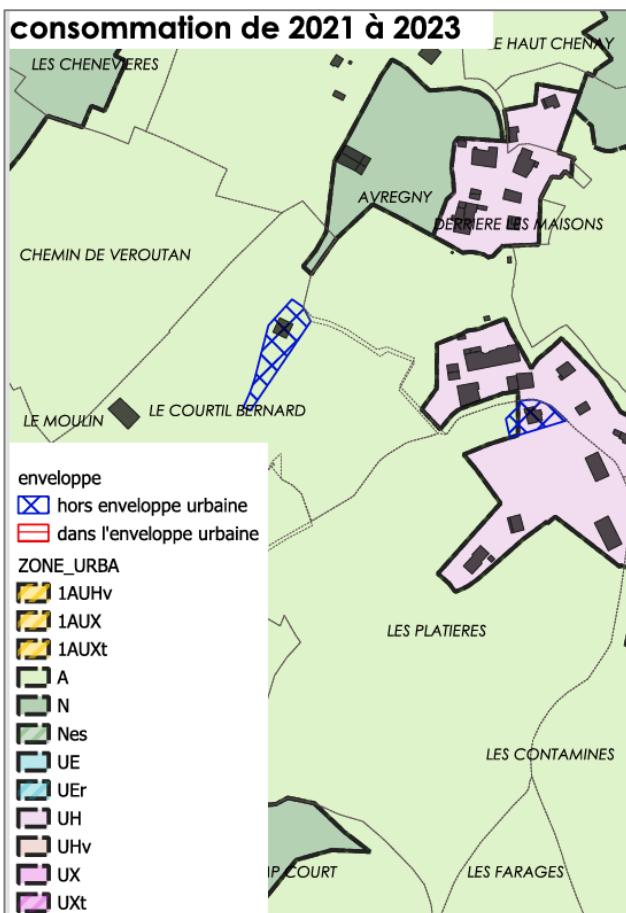


Secteur nord

consommation de 2017 à 2021

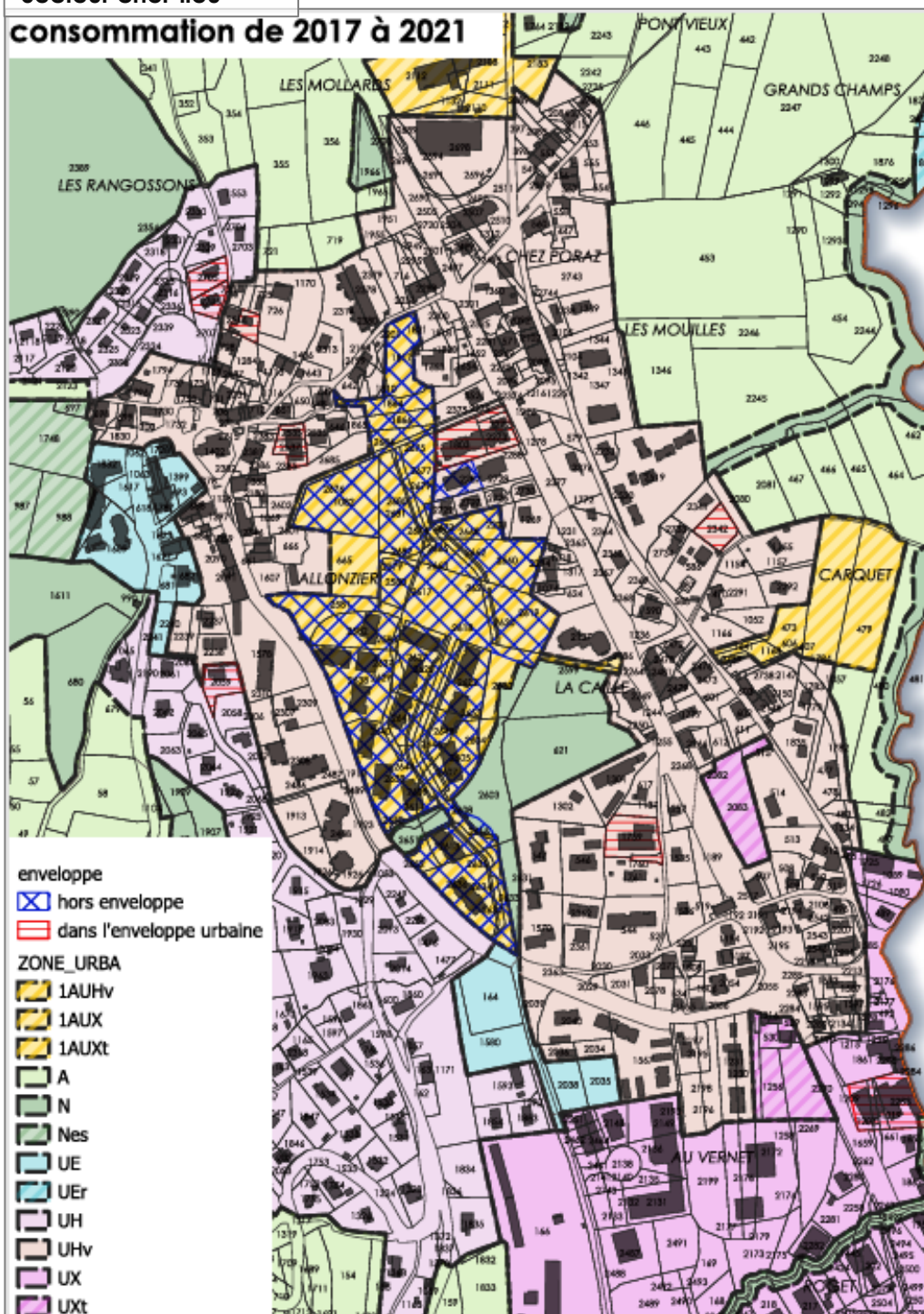


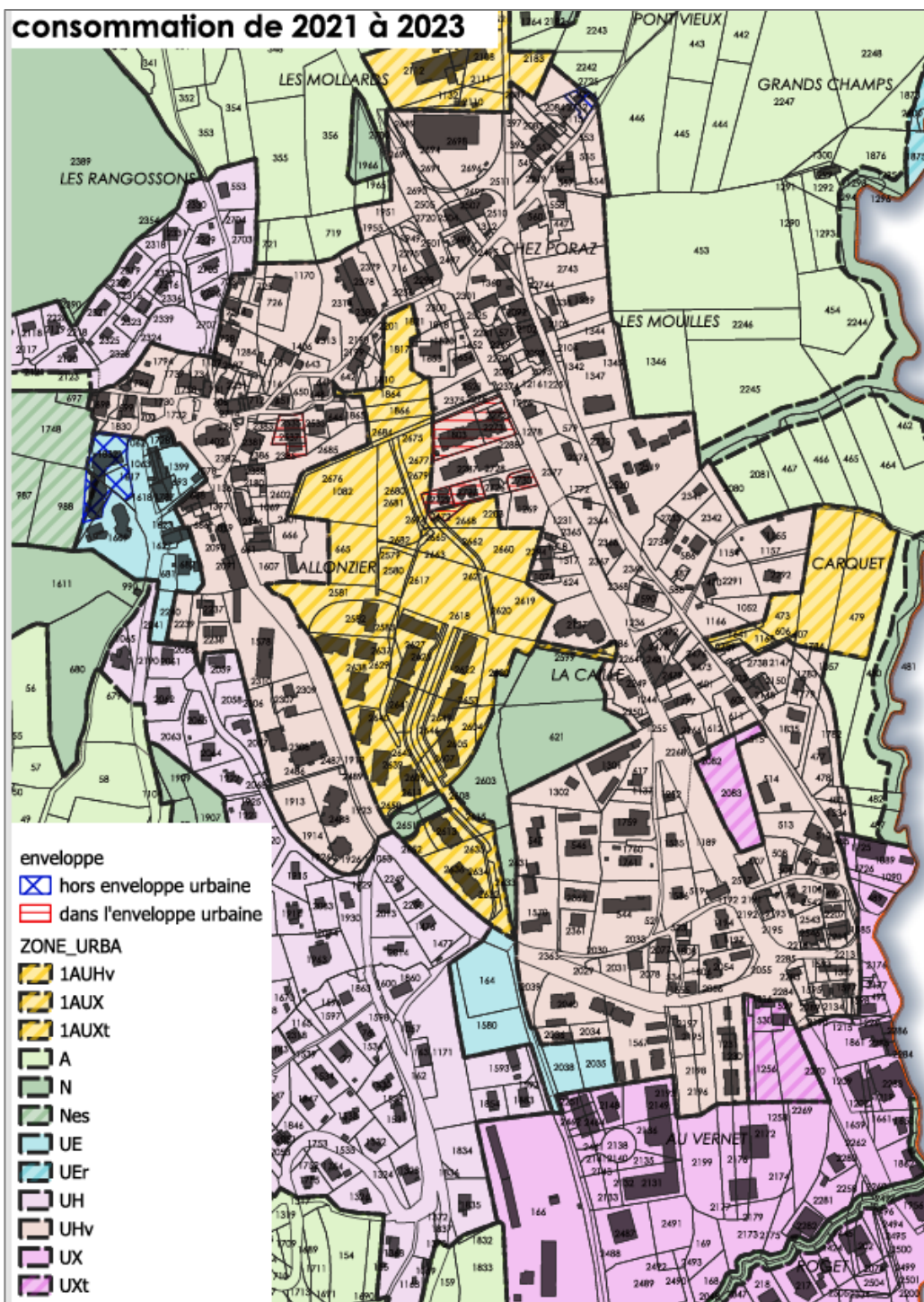
consommation de 2021 à 2023



Secteur chef-lieu

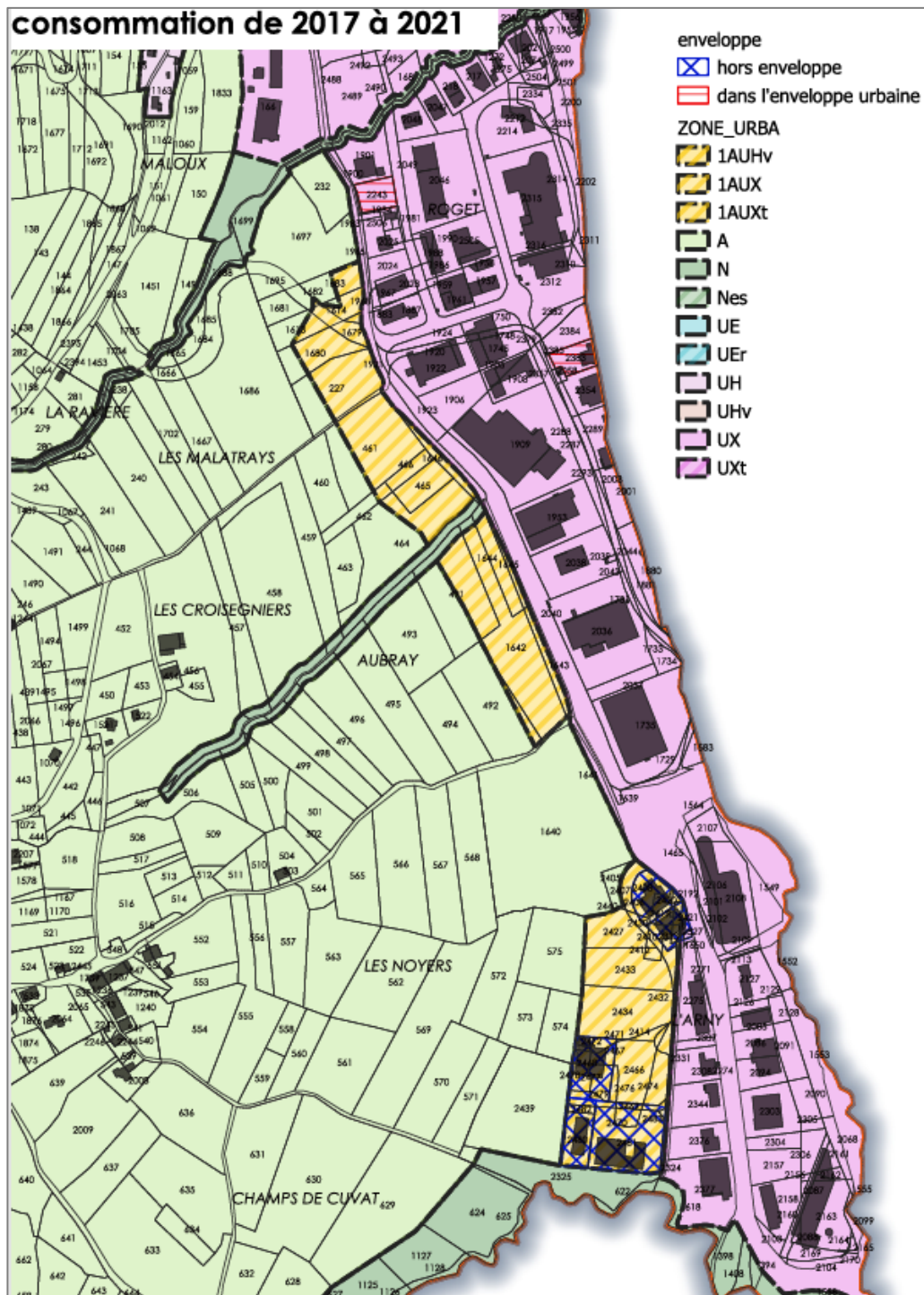
consommation de 2017 à 2021

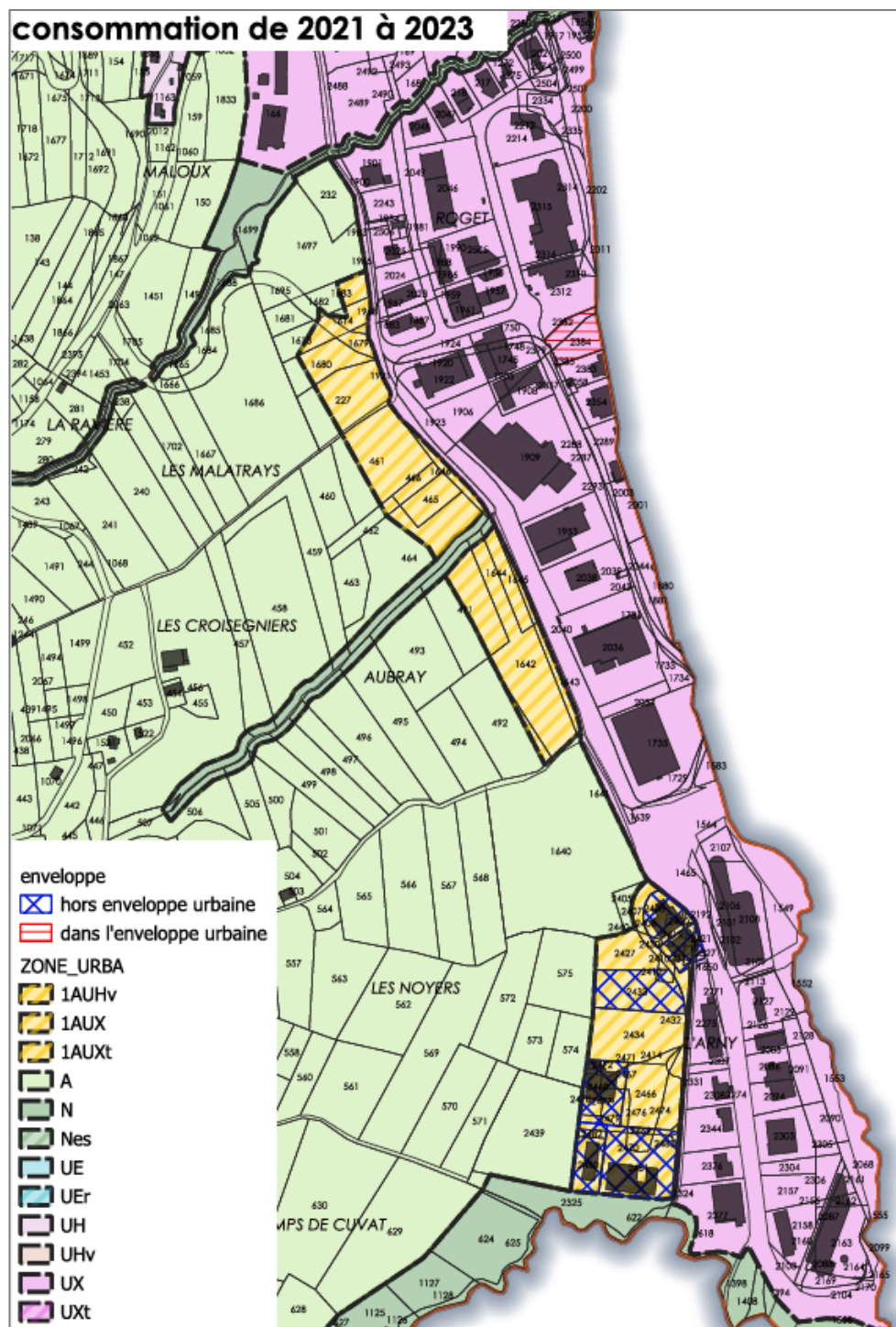




Secteur zone d'activité

consommation de 2017 à 2021





L'urbanisation s'est concentrée sur le chef-lieu et a été limitée dans les hameaux.
 ➔ La production de logement a largement dépassé les objectifs fixés au PADD.

Axe 2: Soutenir le dynamisme économique

- Renforcer le pôle d'activités industrielles et artisanales d'Allonzier afin de contribuer à l'attractivité économique du Bassin annécien.
- Soutenir les activités économiques contribuant à la qualité de vie et du cadre de vie.
- Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement pour l'attractivité économique du territoire.

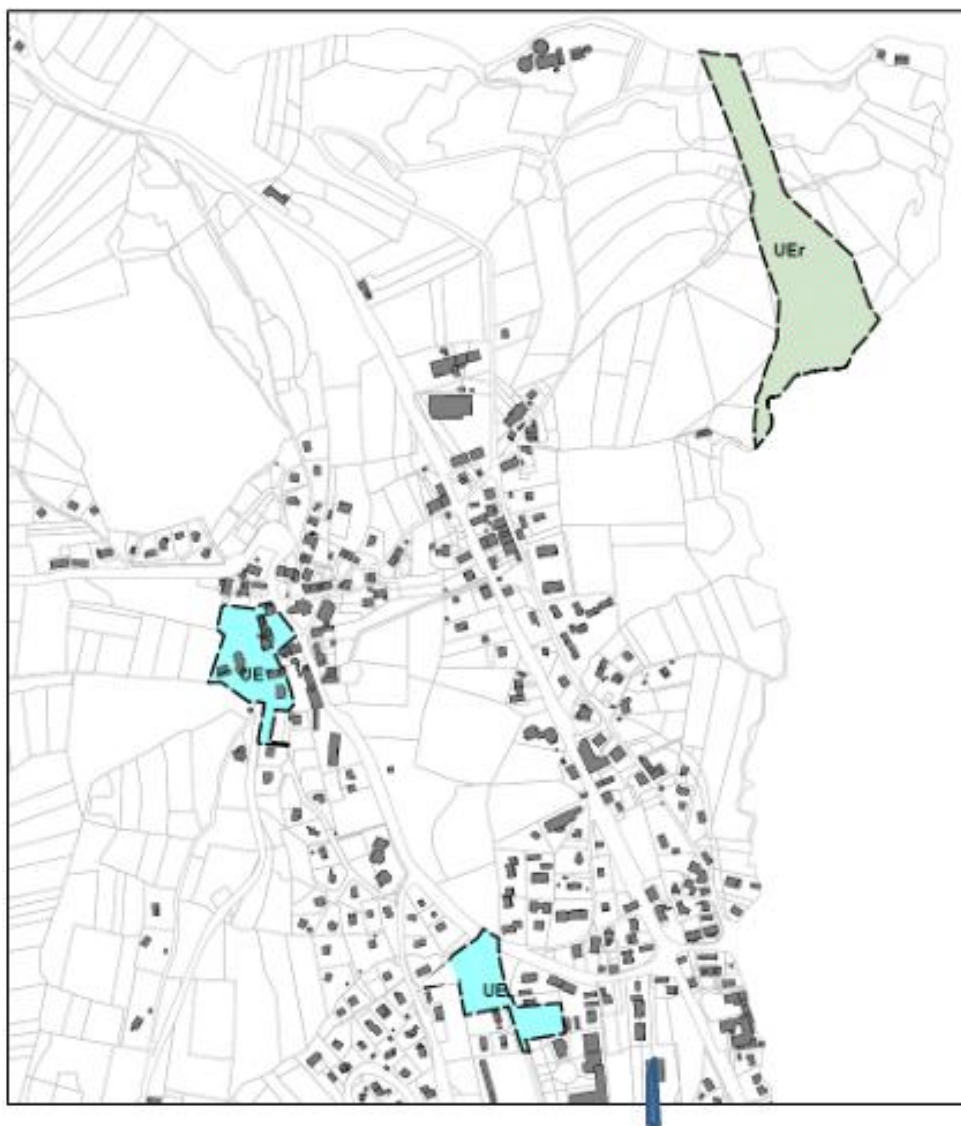
2.1- Renforcer le pôle d'activités industrielles et artisanales d'Allonzier afin de contribuer à l'attractivité économique du Bassin annécien.

Des entreprises importantes avec des emplois de qualification intermédiaire telles que Pomona, Glaces des Alpes,... sont présentes sur le territoire ainsi que des industries de pointe, des entreprises de travaux publics et une clinique vétérinaire qui emploie avec 100 salariés.

Objectif décliné II.1.a : Permettre le développement qualitatif du Parc d'Activités Economiques (PAE)

Traduction dans le règlement de cet objectif :

La zone **UE** vise à répondre au besoin de mixité fonctionnelle.



Périmètres de la zone UE et du secteur UEr

- Zone UE : à vocation spécifique d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Secteur UEr : à vocation spécifique de gestion du domaine autoroutier

La zone **UX** et ses secteurs couvrent des espaces à vocation spécifique d'activités économiques de la commune : Chez Falconnet, Au Vernet, L'Arny, la ZAC située au lieudit Roget, et Neplier.

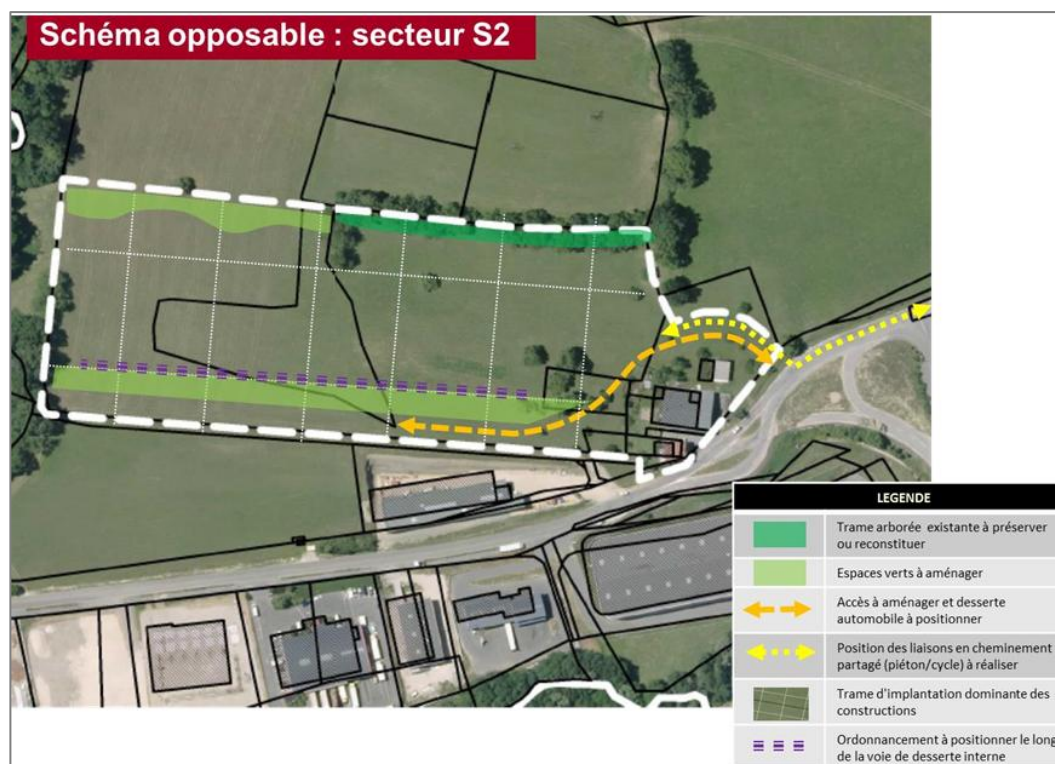
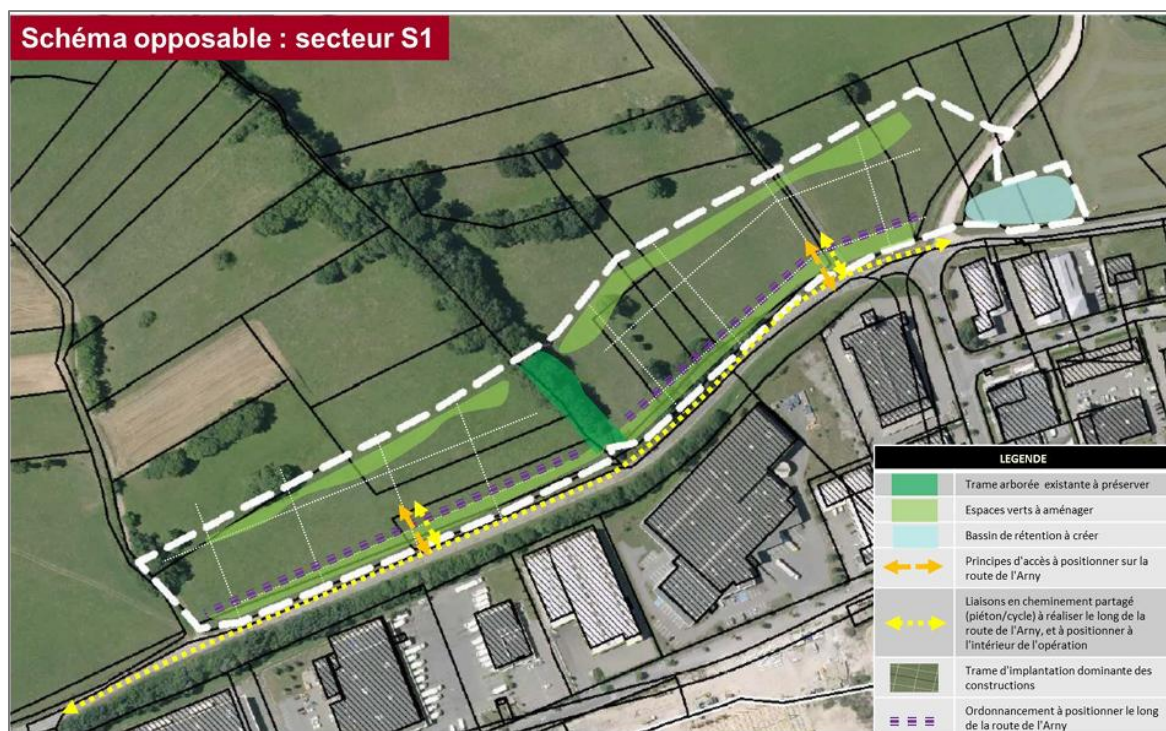


Zone UX: à vocation spécifique d'activités économiques

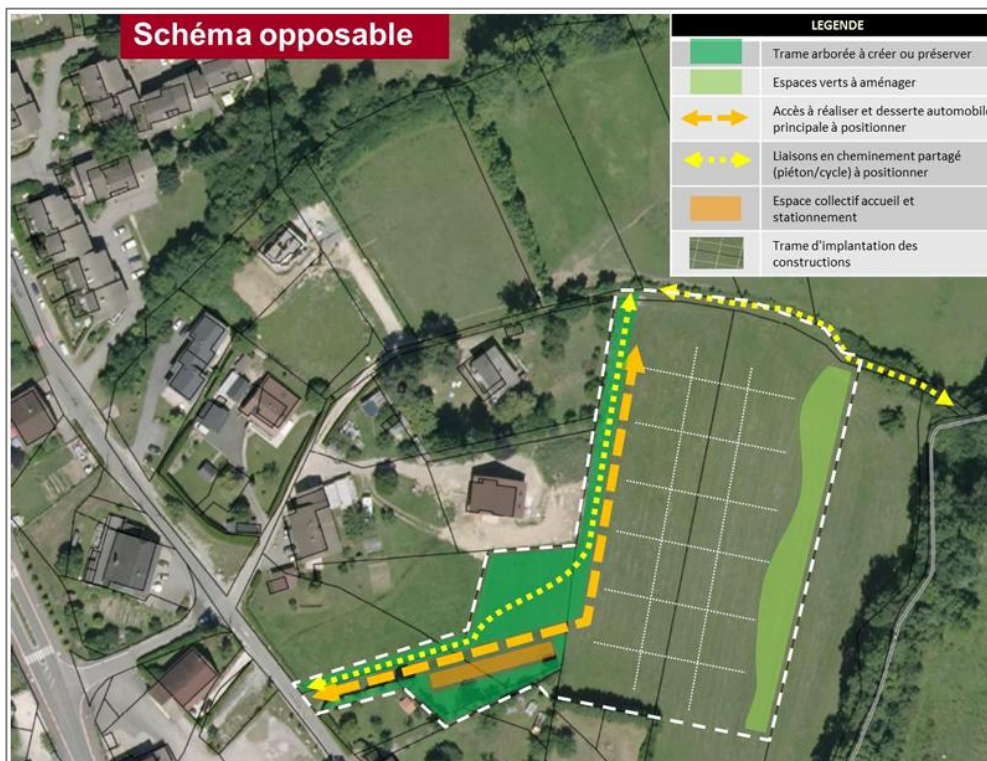


Secteur UXt : à vocation spécifique d'activités économiques tertiaires

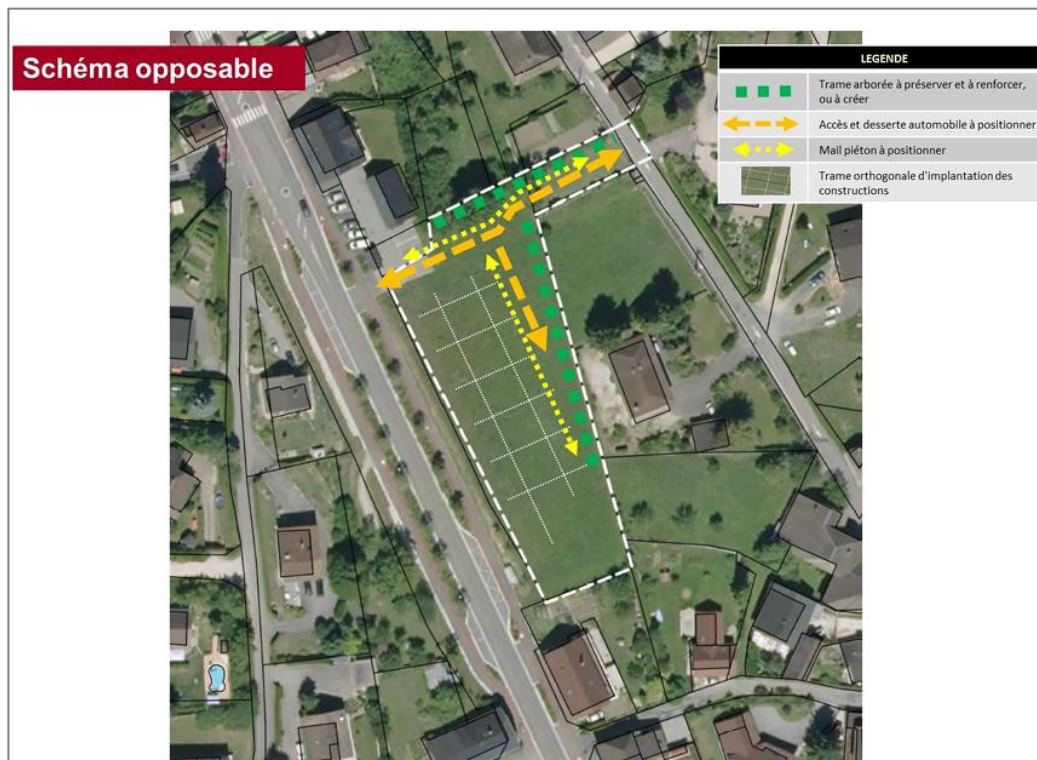
L'OAP n°2 destiné au développement du parc d'activités économiques classée en **1AUX** (zone d'urbanisation future à vocation spécifique d'activités économiques) n'a pas été réalisée en S1 et en partie sur en S2.



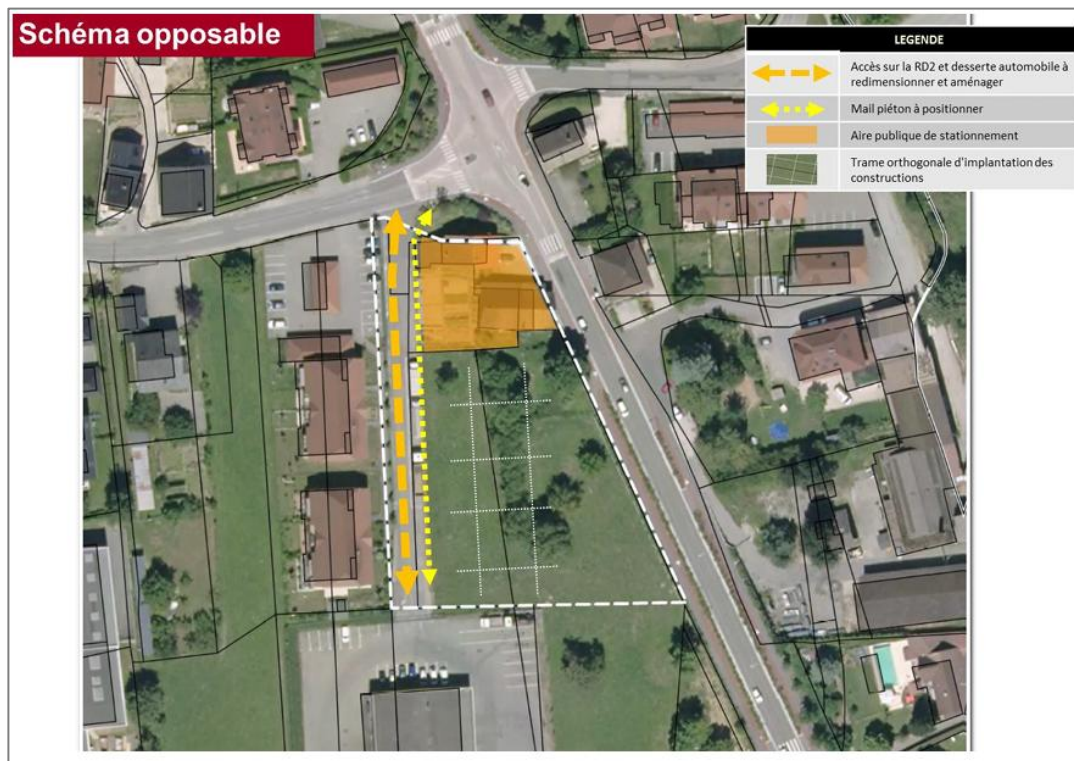
L'OAP n°3 destinée au développement des activités économiques au « Carquet » classée 1AUXt en zone d'urbanisation future à vocation spécifique d'activités économiques tertiaires n'a pas été réalisée.



L'OAP n°4 destiné au confortement du centre bourg « chez Falconnet » classée en UXt, zone urbanisée à vocation spécifique d'activités économiques tertiaires, n'a pas été réalisée.



L'OAP n° 5 destinée au développement des activités économiques tertiaires « au Vernet » classée en zone **Uxt**, zone urbanisée à vocation spécifique d'activités économiques tertiaires n'a pas été réalisée.



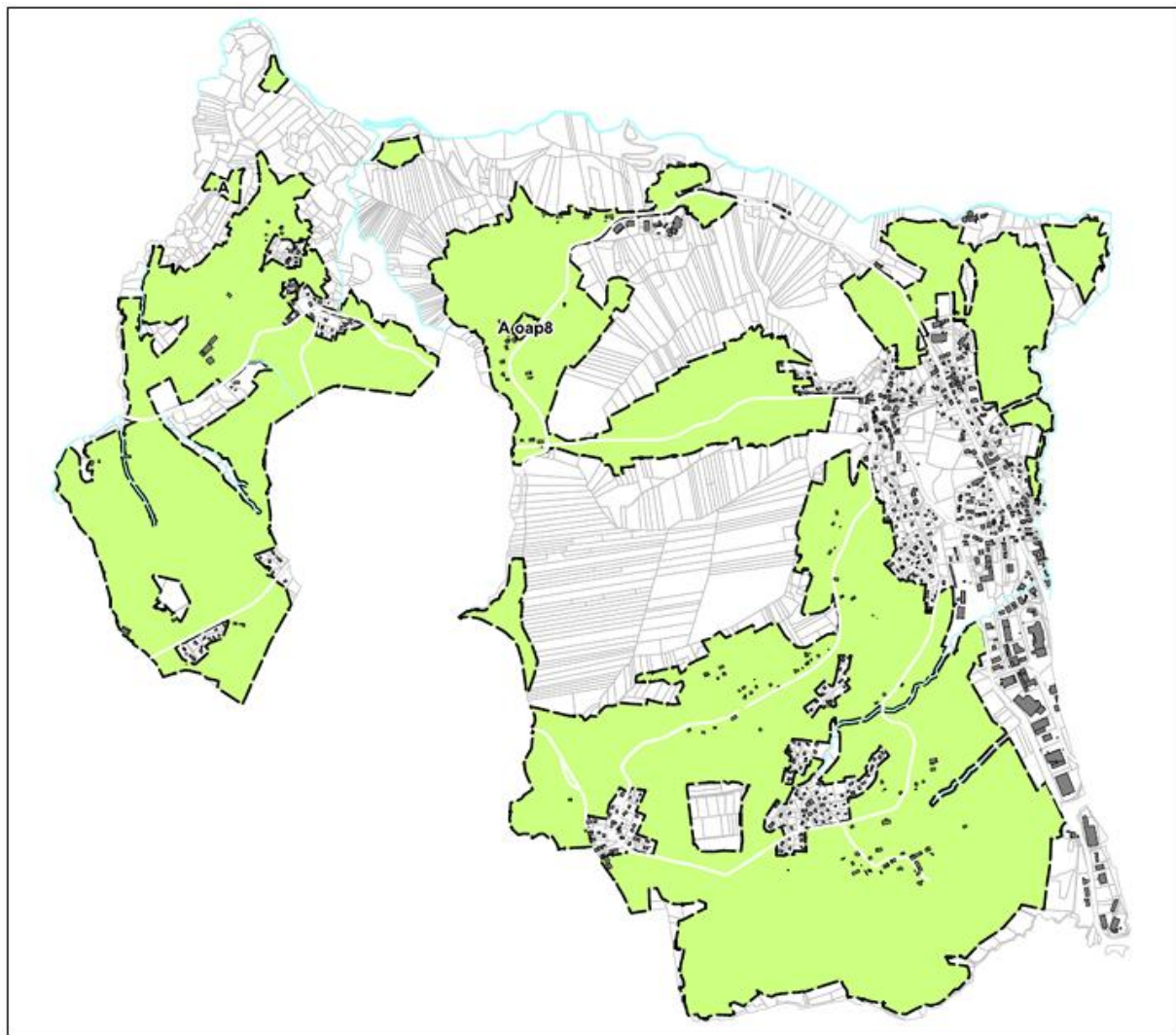
L'OAP n°6 destinées à la réorganisation de l'entrée nord du bourg classée en **1AUx**, zone d'urbanisation future à vocation spécifique d'activités économiques a été réalisée.



- De nombreuses zones destinées à accueillir des activités économiques (UXt, 1AUx et 1AUXt) n'ont pas été mises en œuvre.

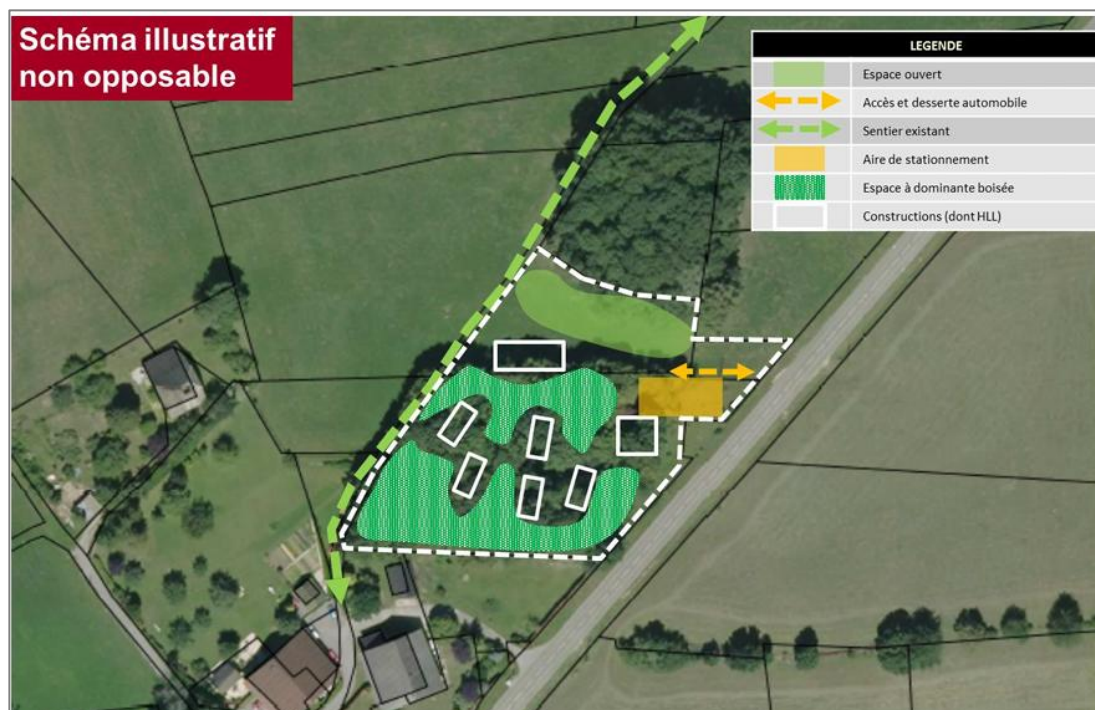
Objectif décliné II.2.b : Maintenir les conditions de pérennité de l'activité agricole

Cet objectif est traduit en une zone A:



Objectif décliné II.2.c : Soutenir le développement des loisirs de proximité et du tourisme

Le STECAL n°2, classé en secteur A-oap8 destiné au « Développement d'un centre d'accueil de tourisme de nature à La Greubaz » n'a pas été réalisée.



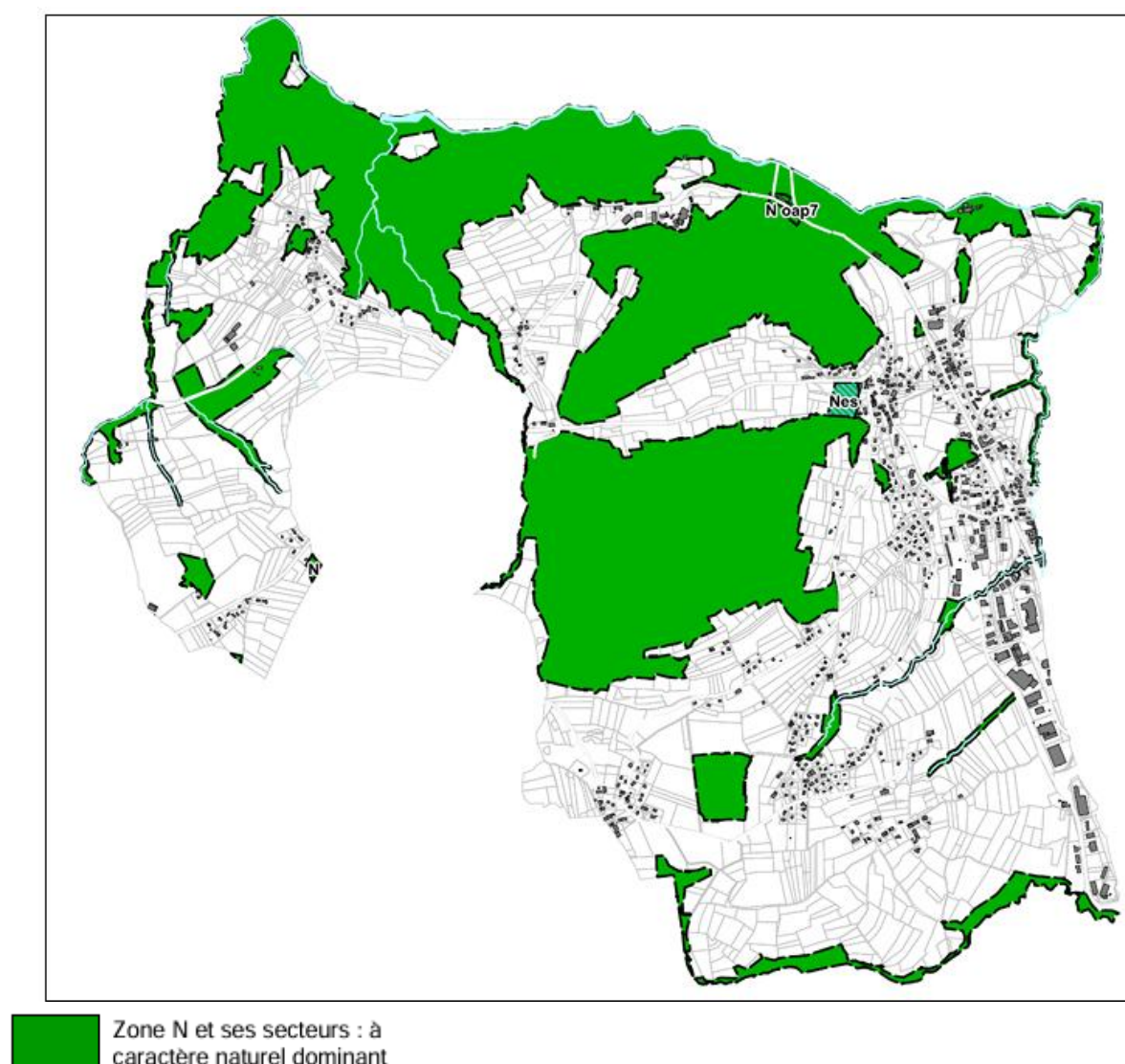
Axe 3: Protéger et valoriser le cadre de vie et l'environnement

- Maintenir la dynamique écologique
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager.
- Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser.

3.1- Maintenir la dynamique écologique

Objectif décliné III.1.a : Préserver l'armature agro-environnementale la plus essentielle à son maintien sur la commune.

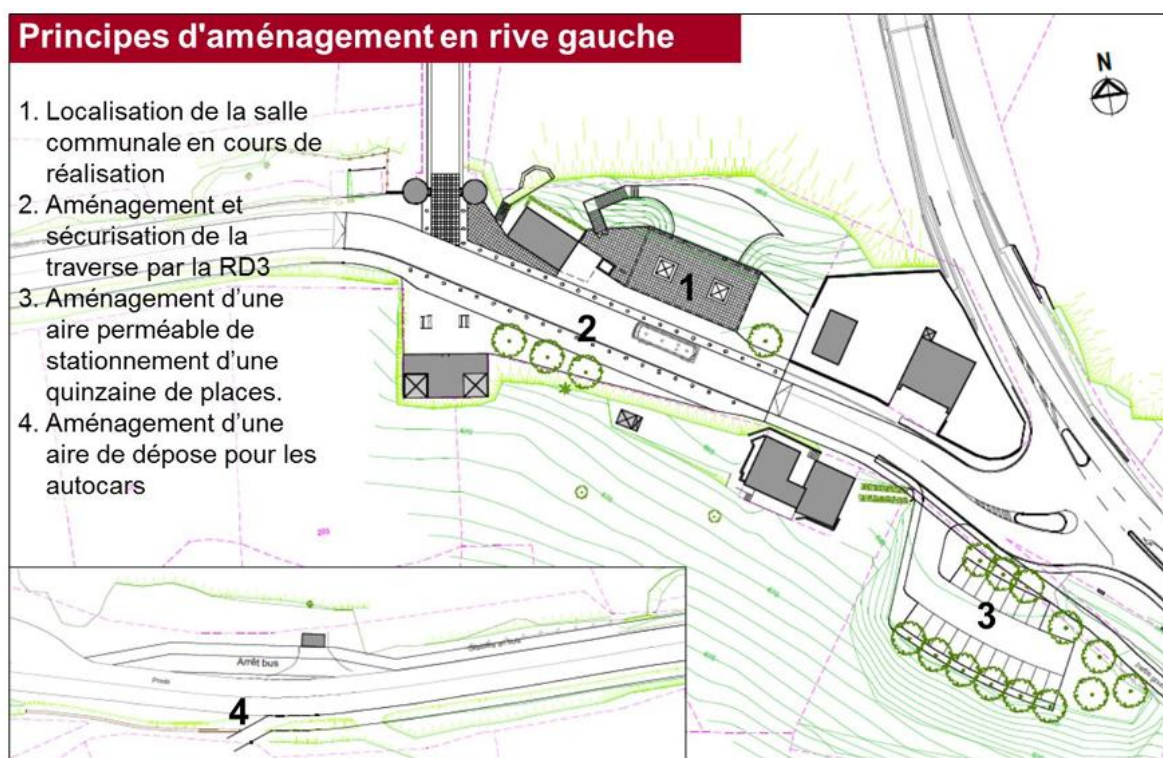
Cet objectif est traduit par un classement en zone naturelle N :



3.2- Préserver et valoriser le patrimoine paysager.

Objectif décliné III.2.b : Protéger et valoriser le patrimoine (groupements bâtis traditionnels, points de vue emblématiques, site des Ponts de la Caille...)

Cet objectif s'est traduit par la création d'un STECAL N°1, secteur classé en secteur N-oap7. L'OAP n°7 destiné à l'« Aménagement et valorisation du site des Ponts de la Caille » a été réalisée.



3.2. Le potentiel constructible restant

L'enveloppe urbaine est constituée par des terrains bâtis regroupés au sein du chef-lieu ou des hameaux comprenant les jardins d'agrément et / ou une bande de 5 à 10 m autour du bâti en fonction du contexte mais également par les « dents creuses » (espaces non bâtis) qui y sont repérées.

Le potentiel constructible est analysé sur la base du règlement graphique actuel en U et AU.

Le potentiel dans l'enveloppe urbaine est important. Il est estimé à **1,5 ha**.

Le potentiel en extension de l'enveloppe urbaine et en dents creuses supérieures à 2500 m² est de **17,53 ha**.

Une grande majorité de ce potentiel est classé en 1AUX, zone d'urbanisation future à vocation spécifique d'activités économiques, soumis à OAP et 1AUXt, zone d'urbanisation future à vocation spécifique d'activités économiques.

Les dents creuses sont localisées en contour marron et le potentiel en extension et en dents creuses supérieures à 2500 m² en contour bleu sur le règlement graphique ci-dessous.

Allonzier-la-Caille

Gisements NAF dans les zones U/AU des
PLU(i)/CC

Estimation (*) : 19.03 ha

trajectoire théorique ZAN 2023-2031 (**) : : 7.45 ha

Gisement NAF en U/AU

extension et dent creuse > à 2500 m² (17.53 ha)

dent creuse < à 2500 m² (1.5 ha)

| PLU | Carte communale |
|--|--|
|  Habitat |  Habitat |
|  Activité (ZAE) |  Activité |
|  Mixte habitat/activité |  Agricole |
|  Loisirs tourisme |  Espace naturel |
|  Equipements, services |  Autre |
|  Agricole | |
|  Naturel | |
|  Autre | |



NAF en U --> 7.42 ha
 NAF en 1AU --> 10.11 ha
 NAF en 2AU --> 0 ha

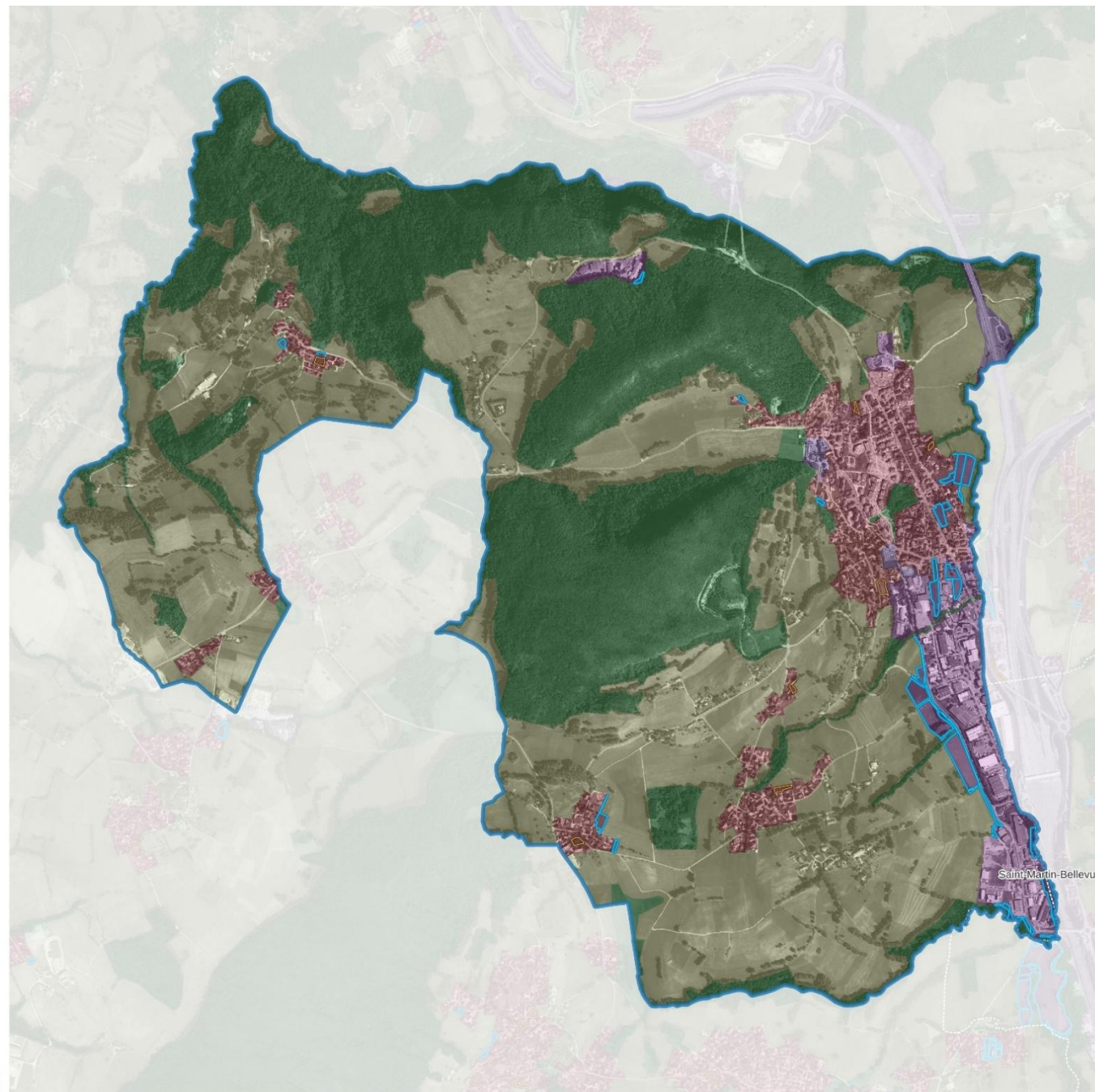
(*) Toutes surfaces naturelles, forêt ou agriculture aménageables en zones U/AU (PLU(i) ou constructibles (CC)

(**) moitié de la consommation 2011-2021 de laquelle a déjà été déduit la consommation observée entre l'été 2021 et l'été 2023.

Conception : DDT 74/STeM/cellule GEO
Sources : DDT 74, IGN (BD ORTHO 2023)

Réalisé le 05 septembre 2024

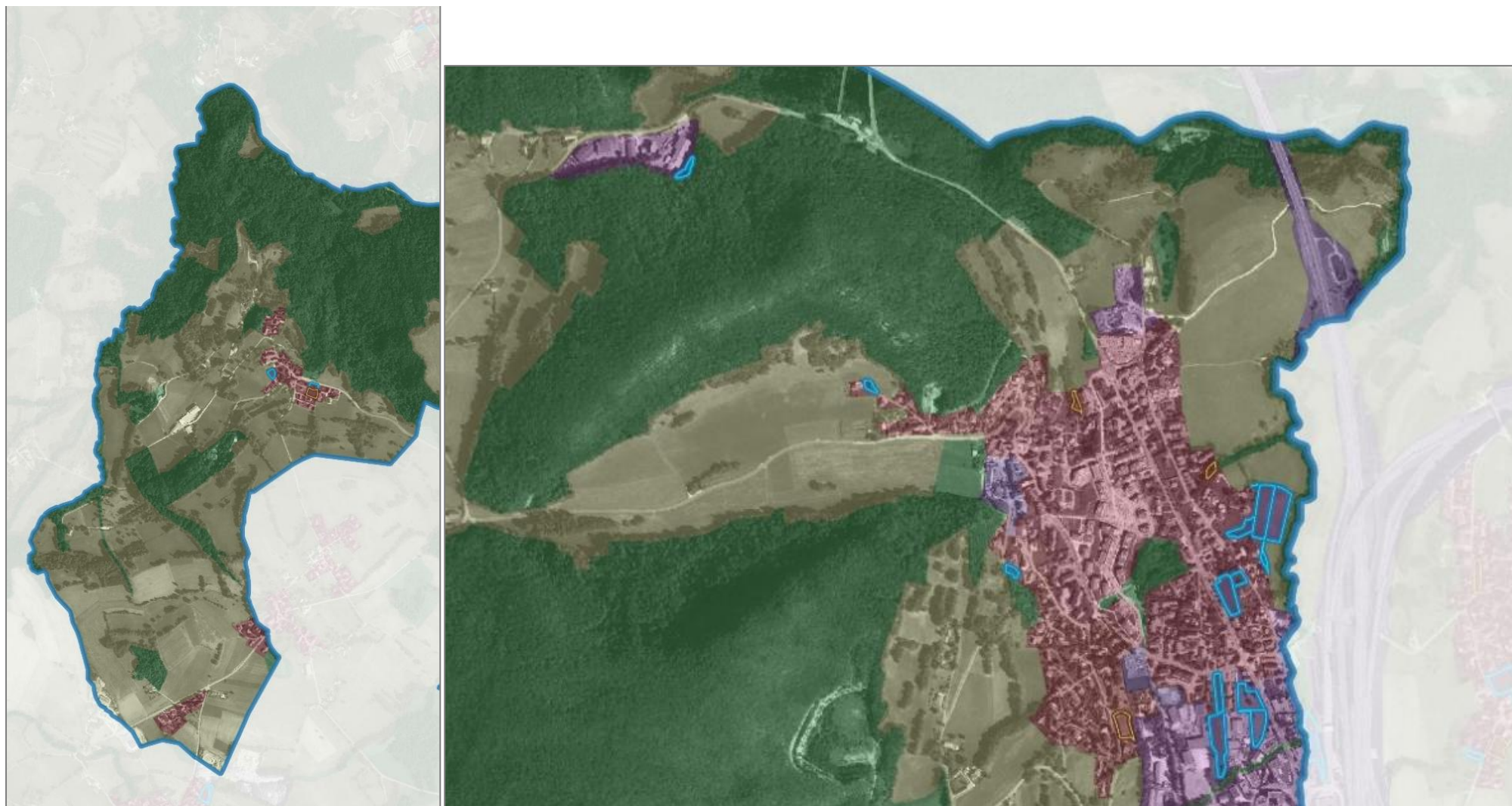
Direction départementale des territoires de Haute-Savoie

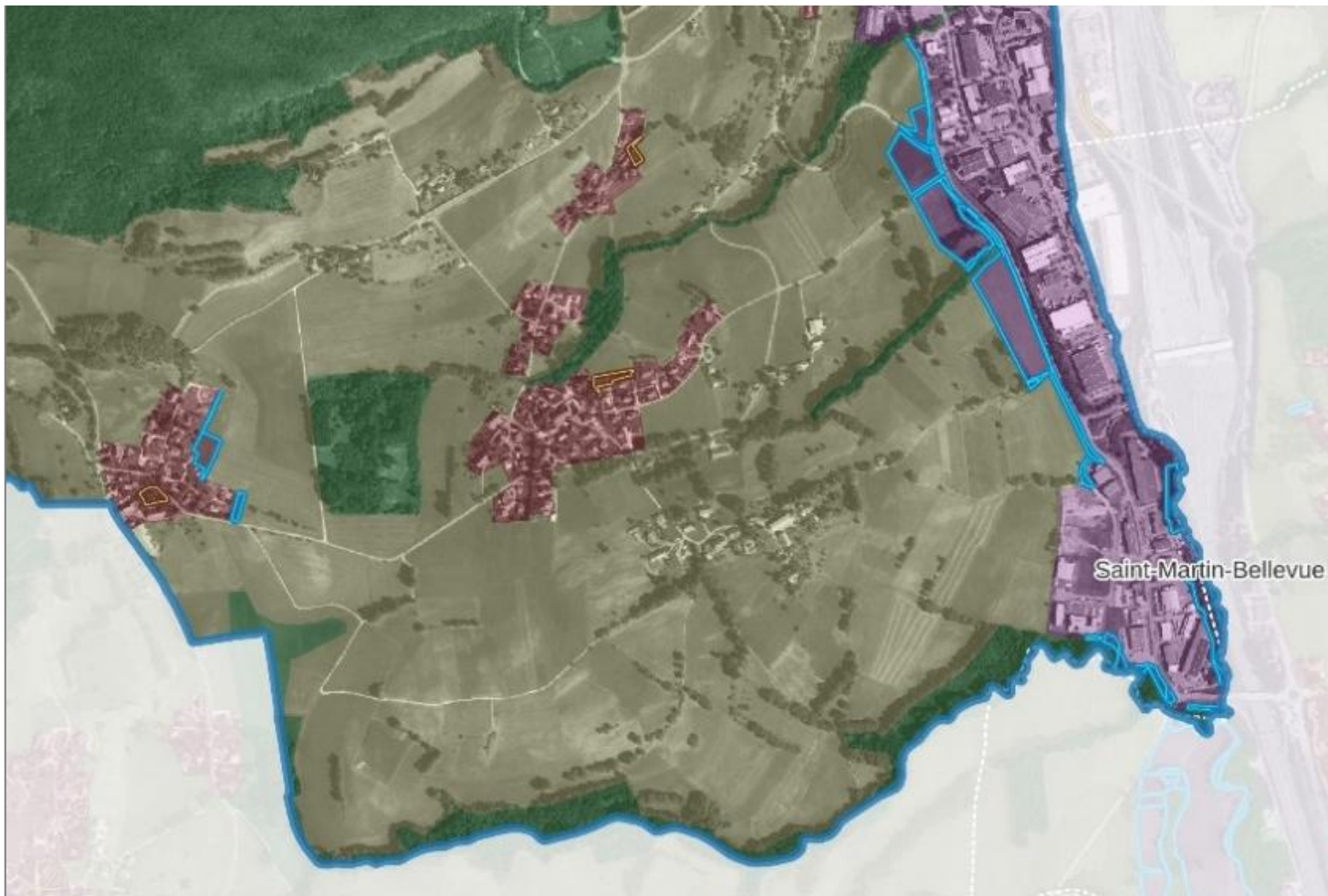


Source : Données OSC 74 – DDT74

Bilan du PLU – CM du 10/04/2025 – nCU

Zoom





4. Indicateurs de suivi du PLU

P149 du rapport de présentation.

Ces indicateurs ont permis de réaliser le bilan.

| THEMATIQUES | INDICATEURS DE SUIVI |
|---|--|
| OCCUPATION DES « DENTS CREUSES » ET DES ZONES UXt | <p>« Dents creuses » identifiées en zones UH, UHv, et dans les zones UE, UX, UXt :</p> <p>Nombre de « dents creuses » comblées.</p> <p>Logements construits, type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif).</p> <p>Densité observée pour l'habitat : surface du terrain d'assiette des opérations et rapport au nombre de logements.</p> <p>Nombre de m2 des activités économiques et nature des activités (bureaux, commerces, artisanat...).</p> <p>Surface de terrain occupé et disponible en zones UXt.</p> <p>Nombre de m2 d'équipements publics et d'intérêt collectifs et nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs, de loisirs...).</p> |
| SUIVI DU RENOUVELLEMENT URBAIN (REHABILITATIONS, CHANGEMENTS DE DESTINATION, DIVISIONS FONCIERES...) : | <p>Terrains déjà bâtis en zones UH, UHv, UE, UX :</p> <p>Nombre de logements construits, type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif).</p> <p>Densité observée pour l'habitat : surface du terrain d'assiette des opérations et rapport au nombre de logements.</p> <p>Nombre de m2 des activités économiques et nature des activités (bureaux, commerces, artisanat...).</p> <p>Nombre de m2 d'équipements publics et d'intérêt collectifs et nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs, de loisirs...).</p> |
| SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ZONES A URBANISER | <p>Zones 1AUHv, 1AUX, 1AUXt :</p> <p>Nombre de logements construits, type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif).</p> <p>Densité observée pour l'habitat : surface du terrain d'assiette des opérations et rapport au nombre de logements.</p> <p>Nombre de m2 des activités économiques et nature des activités (bureaux, commerces, artisanat...).</p> <p>Surface de terrain occupé et disponible en zones 1AUX et 1AUXt.</p> <p>Nombre de m2 d'équipements publics et d'intérêt collectifs et nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs, de loisirs...).</p> |
| MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE | <p>Espace consommé par logement (sur l'ensemble du territoire communal et dans l'opération portée par la zone 1AUHv), comparaison avec la période 1998-2008.</p> <p>Rapport avec les objectifs quantifiés du PLU.</p> |

5. Synthèse

La commune connaît **une production de logement galopante qui ne permet pas au territoire d'absorber ces nouvelles constructions et l'afflux de population.**

D'un point de vue quantitatif, nous constatons que les objectifs de production de logement sont largement dépassés.

A l'inverse, le potentiel de terrain constructible destiné au développement économique semble surdimensionné par rapport au besoin. **Seul un secteur sur les cinq repérés a été mis en œuvre et un en partie.**

L'objectif des élus est de temporiser le développement galopant de la construction et l'intensification de la densification.

La préservation du cadre de vie et son apaisement est un enjeu majeur.

Les élus souhaitent se doter d'outils **à court terme.**

Il s'agirait de définir la densité acceptable en fonction des secteurs de la commune :

- **la zone UH** qui concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible avec des activités et/ou des équipements,
- **la zone UHv** qui correspond au centre-bourg, au sein duquel sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.

➔ **La révision du PLU permettrait de réfléchir sur les différents thèmes portés par les différentes évolutions législatives : la prise en compte de l'environnement, de l'énergie, le renouvellement urbain, l'optimisation du foncier, l'artificialisation, ... à aborder et/ou à approfondir au sein de ces thématiques** essentiels :

- ➔ la compatibilité avec la trajectoire ZAN,
- ➔ la réalisation d'une étude de densification et de la consommation de foncier,
- ➔ l'analyse des logements et de la stratégie de développement de l'habitat dans un contexte de réchauffement climatique,
- ➔ une évaluation environnementale automatique avec la prise en compte du réchauffement climatique,
- ➔ l'intégration de l'énergie et de la transition énergétique,
- ➔ la réalisation d'une OAP Trame Verte et Bleue,
- ➔ la réalisation d'un bilan eau besoin/ressource et de l'assainissement,
- ➔ la gestion des eaux pluviales,
- ➔ la mise en place des outils de traduction des enjeux environnementaux.
- ➔ un règlement écrit avec la nouvelle ossature : urbanisme de projet et les destinations et sous-destinations de 2020 notamment. Par exemple, interdire le changement de destination de la sous-destination « logement » à la sous-destination « autres hébergements touristiques ».
- ➔ des OAP thématiques,...