

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
21 996 habitants selon le recensement (source INSEE – population au 1 ^{er} janvier 2020 selon les données en vigueur au 1 ^{er} janvier 2023). La commune enregistre une croissance démographique d'environ 7,9 % par rapport à 1990 et d'environ 4,7 % par rapport 2012.

4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)	1 160 hectares			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	694,44 ha	59,9 %	695,44 ha	60 %
zones 1 AU	3,4 ha	0,3%	3,4 ha	0,3 %
zones 2 AU	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones A	5,89 ha	0,5 %	5,89 ha	0,5 %
zones N	456,27 ha	39,3%	455,27 ha	39,2 %
Total	1 160 ha	100 %	1 160 ha	100 %

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD ne fixe pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La commune souhaite permettre l'installation d'une résidence de services seniors sur son territoire afin de répondre aux besoins d'une population vieillissante, logée principalement dans de grandes propriétés privées, en maisons individuelles. Pour ce faire, elle n'a identifié dans son patrimoine qu'un seul terrain répondant aux critères définis par les opérateurs spécialisés. Il s'agit d'un terrain plat à usage de terrain de rugby, d'une taille suffisante pour assurer les besoins identifiés d'environ 120 unités, situé au cœur du quartier de Chevy et à proximité du pôle commercial, d'équipements et de services, s'agissant d'une partie du secteur sud du complexe sportif de la Plaine. Le site sélectionné étant classé en zone naturelle du PLU (zone NL Chevy), il est nécessaire d'apporter des évolutions au document d'urbanisme pour permettre la faisabilité du projet sus-évoqué (changement de zonage vers la zone UA et création d'un sous-secteur UAe sur le terrain d'assiette du projet). Le plan de zonage et le règlement de la zone UA doivent donc

Annexe II

évoluer. Aussi, le maire a engagé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme communal.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

La partie du secteur sud du complexe sportif de la Plaine concernée, d'une superficie d'environ 10 000 m², se situe au cœur du quartier de Chevry, à proximité du pôle commercial, d'équipements et de services. Elle est notamment implantée sur une partie de la parcelle cadastrée AI n°480.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

Oui

Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU engagée vise notamment à modifier le zonage du secteur à projet, d'un zonage naturel (NL Chevry) vers une zone urbaine, en vue de permettre la réalisation d'une résidence services seniors. Les besoins du projet sont évalués à une surface d'environ 10 000 m², laquelle comprend la desserte du terrain depuis la rocade de la Frileuse, l'aménagement d'espaces extérieurs et l'implantation d'un bâti d'une emprise au sol maximale de 4 000 m² (une surface de plancher d'environ 7 500 m² est attendue), sur un nivellement maximal de type R+2 (hauteur maximale de 12 mètres), de manière cohérente avec la morphologie urbaine du quartier. Le terrain existant est principalement occupé par terrain de rugby.

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de déclasser un espace boisé classé

Oui

Non