

DEPARTEMENT DU LOT

Commune de Gourdon

**PROJET DE REVISION
SIMPLIFIEE n°4**

***RECLASSER DES TERRAINS INITIALEMENT SITUES EN ZONE A
(AGRICOLE) EN ZONE UH***

PLAN LOCAL D'URBANISME

Adaptations règlementaires

- Approbation du PLU le : DCM du 25.06.2010
- Modification N°1 du PLU le :
- Révision simplifiée n°1 du PLU le : DCM du 23. 12. 2011
- Révision simplifiée n°2 du PLU le : DCM du 23. 12. 2011



Citadia Sud Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax :05.63.93.25.47

Sommaire

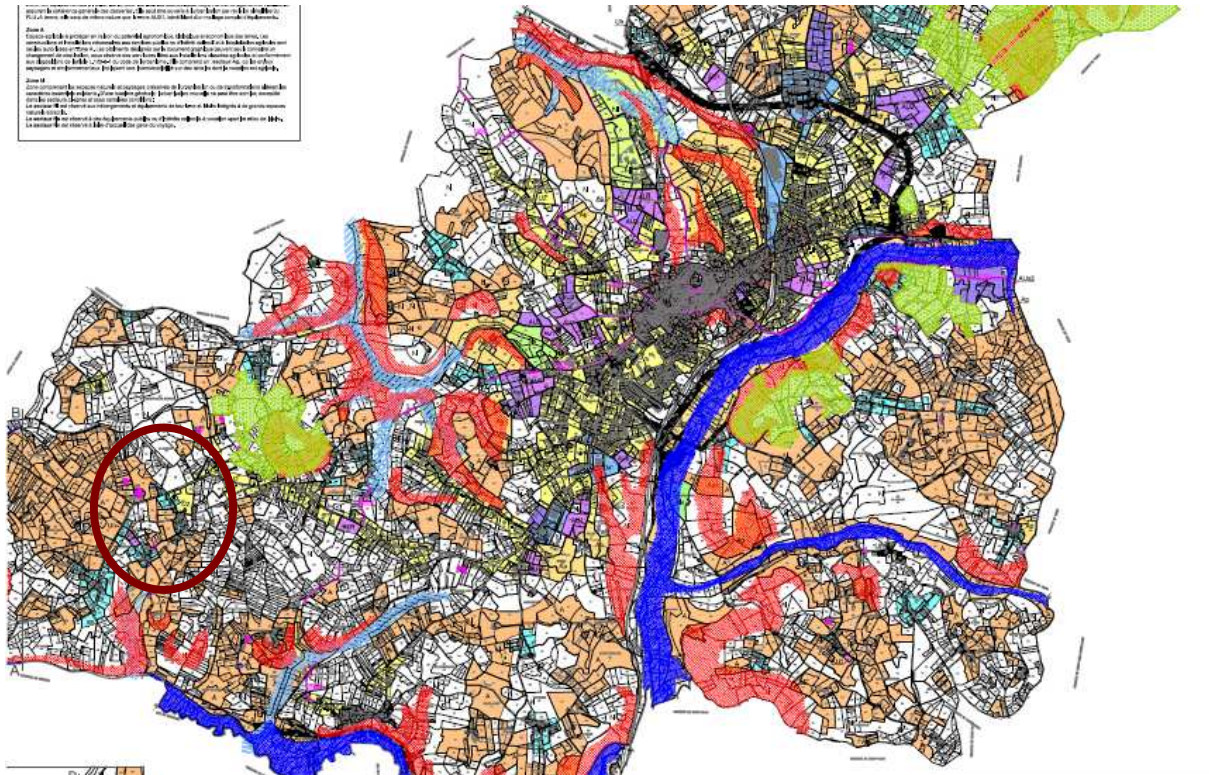
1. Contexte et objet de la procédure.....	3
1.1 Contexte.....	3
1.2 Objectif.....	Erreur ! Signet non défini.
1.3 Objet	4
2. Exposé du projet	5
2.1 Localisation du secteur concerné par les évolutions réglementaires susvisées et analyse du site.....	5
2.2 Évolutions du document d'urbanisme	7
3. Conclusions sur les amendements apportés par la révision simplifiée du PLU de Gourdon.....	9
3.1 Conformité des dispositions de mise en oeuvre.....	Erreur ! Signet non défini.
3.2 Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages.....	8

1. Contexte et objet de la procédure

1.1 Contexte et objectif

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 22 juin 2010. Le Conseil municipal de Gourdon a décidé d'engager une procédure de révision simplifiée pour permettre l'évolution du secteur résidentiel de la Fontade : extension du hameau sur des terrains contigus initialement zonés A.

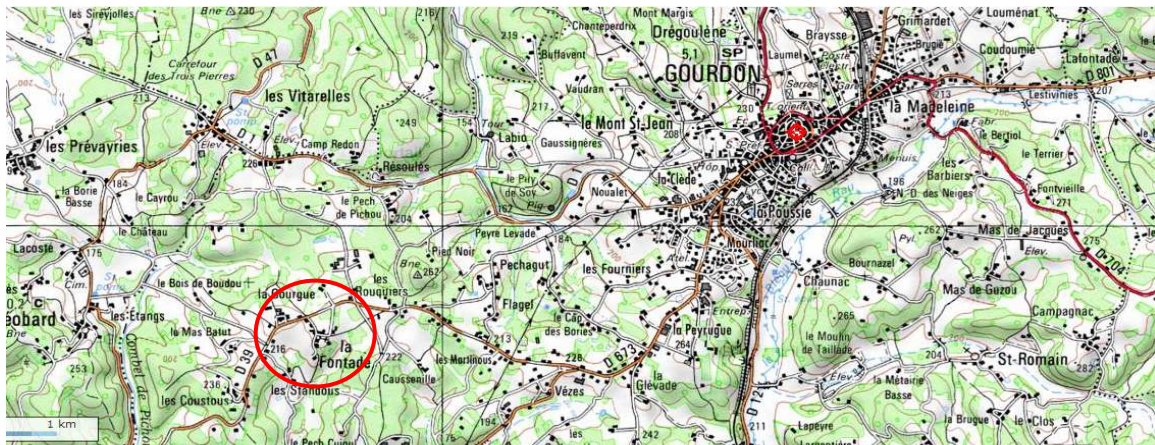
Ce secteur situé sur la partie Ouest de la commune :



2. Exposé du projet

2.1 Localisation du secteur concerné par les évolutions réglementaires susvisées et analyse du site

2.1.1 Plan de localisation générale



(source : IGN / geoportail)



Les terrains concernés sont situés en limite de hameau et en continuité de secteurs construits à vocation résidentielle. (Cf. Photos ci-contre et page suivante)



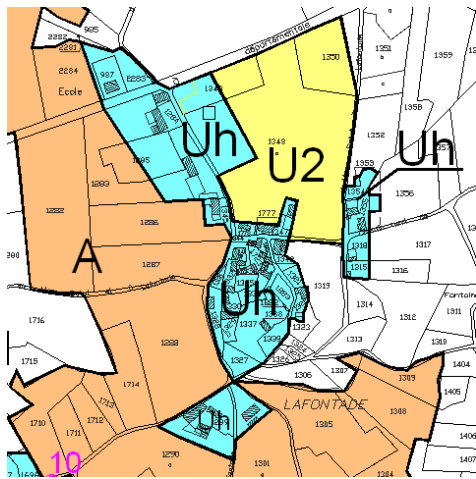
2.2 Évolutions du document d'urbanisme

Cette révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme vise à ajuster le document graphique

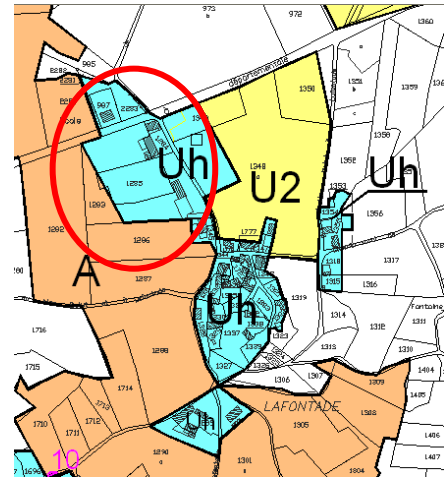
↳ Evolutions du zonage :

- Déclassement d'une partie de la zone A et reclassement en secteur Uh pour une superficie de 3017 m² ;

Plan de zonage avant révision simplifiée



Plan de zonage après révision simplifiée

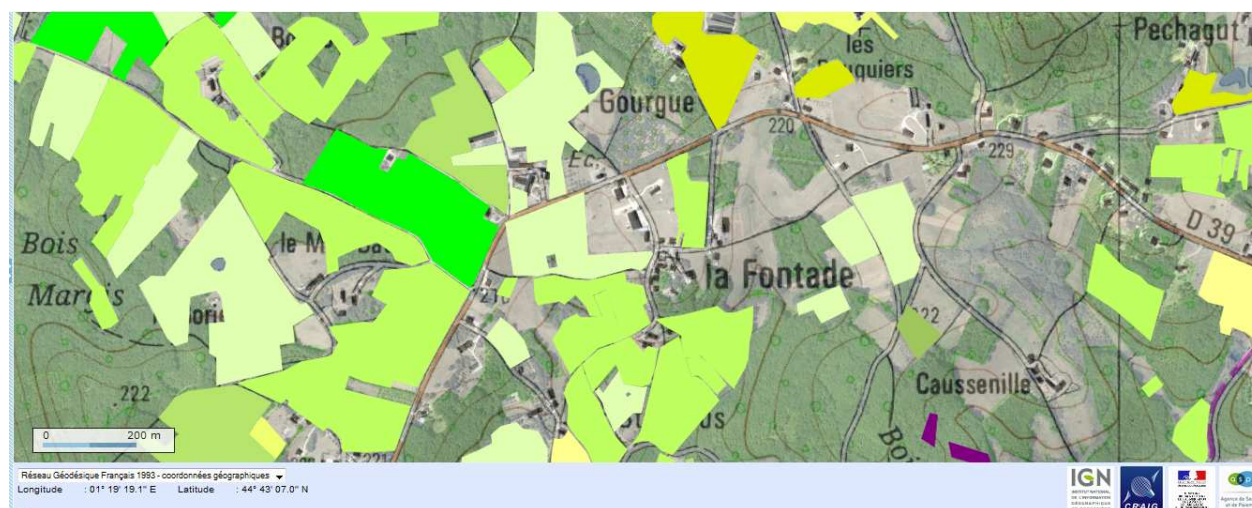


Incidences du projet sur les espaces agricoles

Superficie déclassée : 3017 m2 soit **0,02%** des zones agricoles du PLU.

Typologie des zones du P.L.U.	Contenance (en ha.)	Pourcentage / Contenance totale	Projet déclassement (en ha.)	Pourcentage / Contenance sous totale par type	Après adaptation du P.L.U. Pourcentage / Contenance totale
Les zones agricoles :					
A	1 061,00	23,30%	0,3017	0,02%	
Ap	435,00	9,55%			
Sous-total par type	1 496,00	32,86%	1 495,70		32,85%

Pas d'usage agricole constaté et absence d'îlots PAC (source : Géoportail – ASP 2010) sur les terrains concernés. Prairies temporaires sur les parcelles voisines.



Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

La situation des terrains au regard du contexte mixte « résidentiel et agricole » indique que le projet n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le caractère remarquable des paysages. Il vient conforter un espace déjà construit en partie.

La superficie ajoutée à la zone urbaine ne permet qu'un très faible développement urbain sur ce secteur.

Conclusions sur les amendements apportés par la révision simplifiée du PLU de Gourdon

Le projet de Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Cette révision simplifiée qui vise à permettre l'extension urbaine d'un hameau à vocation résidentielle **ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable** en s'inscrivant dans les orientations 1 et 4 du PADD. De par sa vocation résidentielle, elle **ne comporte pas de graves risques de nuisance** conformément à l'article L123-13. La création d'une offre foncière sur ce secteur contribue à répondre au besoin **d'intérêt général** de création de logements en secteur rural tout en restant mesurée.

Typologie des zones du P.L.U.	Contenance (en ha.)	Pourcentage / Contenance totale	Projet reclassement (en ha.)	Pourcentage / Contenance sous totale par type	Après adaptation du P.L.U. Pourcentage / Contenance totale
Les zones urbaines équipées :					
U1	45,10	0,99%			
U2	313,30	6,88%			
Uh	135,70	2,98%	0,3017	0,06%	
Ux	41,30	0,91%			
Sous-total par type	535,40	11,76%	535,70		11,77%