

Remarques sur la ZAC du Moulin de Vernègues

Contrairement à ce qui est dit, il reste un potentiel constructible important dans la ZAC
Uez : 4.4 ha, Upz : 2.5 ha, Ucz 0.87 ha : soit 7.4 ha en tout

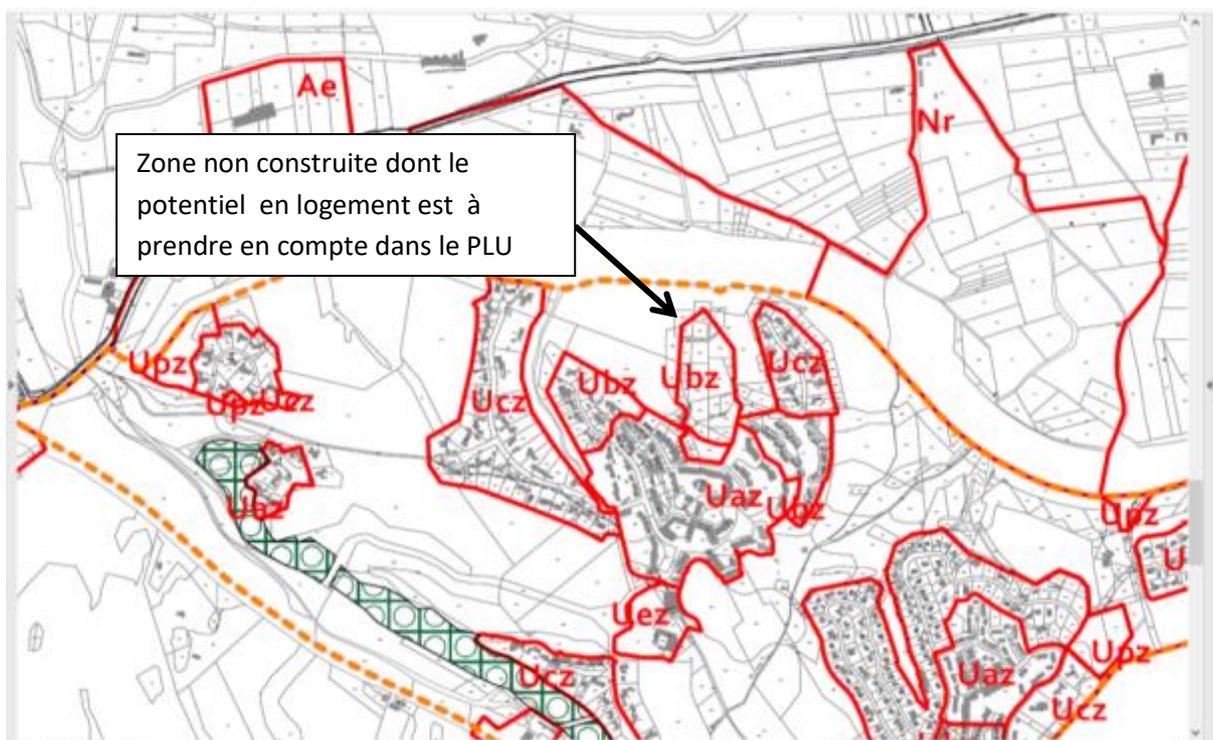
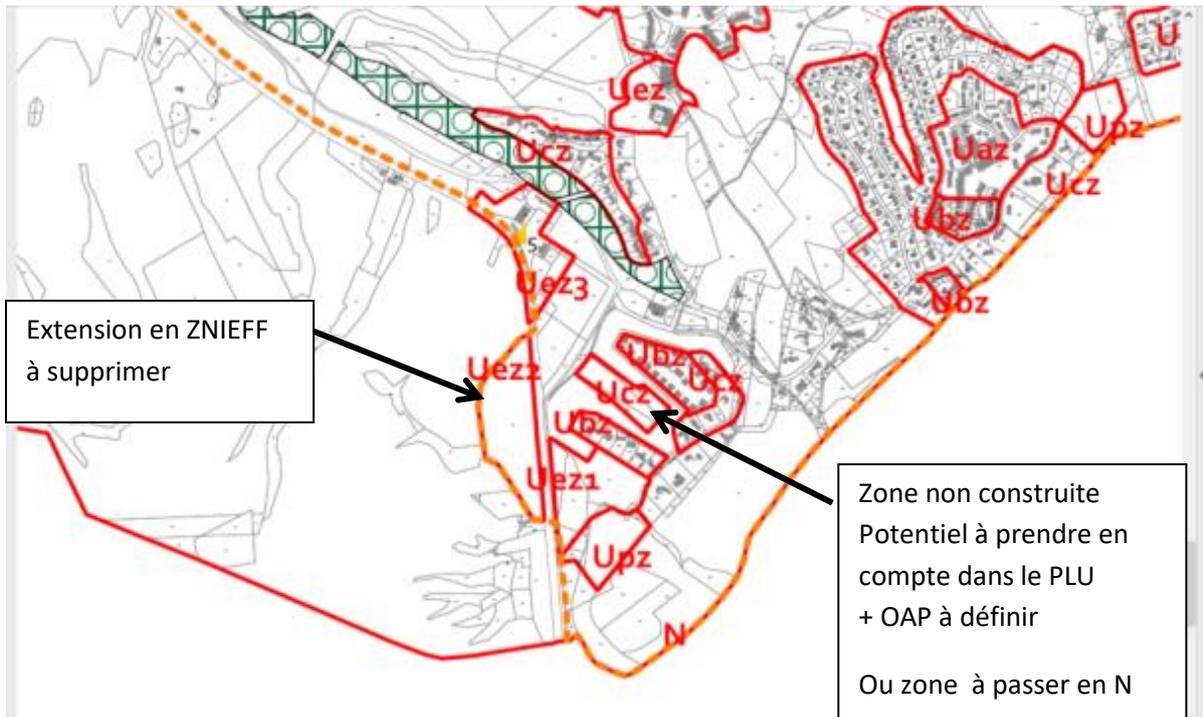
La route N7 sert de frontière « naturelle » à l'urbanisation. La zone d'extension Uez2 de 2.4 ha à l'ouest de la route est à supprimer. D'autant plus que :

- cette zone est intégralement située dans la ZNIEFF de type 2 n°13115100 « Plateaux de Vernègues et de Roquerousse ». Voir fiche ZNIEFF <http://www.basecommunale.paca.developpement-durable.gouv.fr/pdf/fiches/znieff/930012448.pdf>
- Cette zone est difficilement constructible du fait de la loi Barnier

La zone Uez1 à l'Est de la RD7n fait 2.07ha (préciser et justifier l'application de la loi Barnier)

La zone noté UCz de 8700 m² est constructible, son potentiel n'est pas pris en compte dans le dossier de justification. S'agissant d'une extension d'urbanisation de plus de 2500m² elle doit faire l'objet d'une OAP pour être conforme aux prescriptions SCOT (50% de logement social est à prévoir au titre de la mixité sociale). Ou alors il faut la classer N

Il a été indiqué en commission extra-municipale du 7/12/2016 qu'il s'agissait d'une erreur. Mais celle-ci n'a pas été corrigée dans le projet arrêté.





Surfaces résiduelles non construites au 1/1/2017

La comparaison entre le projet de PLU et le Plan d'aménagement en vigueur dans la ZAC fait apparaître de nombreux écarts :

- Dans le PAZ la zone Uzc mentionnée ci-dessus est en fait une zone paysagère ZGc. Ces zones n'ont pas vocation à être construites. Qu'est ce qui justifie un traitement particulier pour cette zone ?
- Certains découpages de zone ne sont pas respectés.
 - Des empiètements de zones constructible du PLU sur la zone ZN non constructible du PAZ ou sur la zone ZGc sont constatés
 - Inversement une portion de zone ZAa est reversée en zone N du PLU
- Pourquoi des différences de traitements entre zone équivalentes ?
 - Passage en zone N de certaines zones ZCc au sud de la ZAC alors qu'une autre zone ZCc passe en Ubz (voir ci-dessus)
 - Création d'une zone Uez qui n'a pas d'existence dans le PAZ

