

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BARBENTANE (13)



1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Dates :

PLU approuvé par DCM du 25/02/2020
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 25/02/2020
Modification simplifiée prescrite par AM le 06/02/2024

*AM : Arrêté de M le Maire
DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme*

DOSSIER TRANSMIS AUX PERSONNES PUBLIQUES - MAI 2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Max Guerry DRAGUIGNAN

Email : contact@poulainurbanisme.com

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300108-20240610-20240610_01

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE.....	2
1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU	2
1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET.....	4
1.2.1. LE PADD DU PLU	4
1.2.2. LE SCOT	6
1.2.3. LA DTA DES BOUCHES DU RHONE	9
1.2.4. LE SRADDET.....	10
2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	14
2.1. LE CONSTAT.....	14
2.1.1. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS SUR LE SITE.....	14
2.1.2. LE PROJET DE CRECHE HALTE GARDERIE	15
2.2. EVOLUTION DU PLU.....	18
3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES.....	21



1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

Dans la zone UCm de Barbentane, située au sud et en contre-haut du village, la vocation apparaît exclusivement résidentielle à la lecture du règlement écrit. Les équipements collectifs y sont interdits malgré la présence d'un multi accueil collectif (crèche), d'un groupe scolaire, d'un EHPAD, d'équipements sportifs, d'une résidence autonomie, etc.

La Commune ne peut donc les réhabiliter, les étendre ou créer de nouveaux bâtiments à vocation collective. Ainsi, son projet de nouvelle crèche ne peut voir le jour.

Il apparaît donc nécessaire d'autoriser les équipements collectifs en zone UCm sans pour autant faire évoluer les règles constructibles ou les mesures à prendre face aux risques.

L'évolution souhaitée du PLU :

- Ne change pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

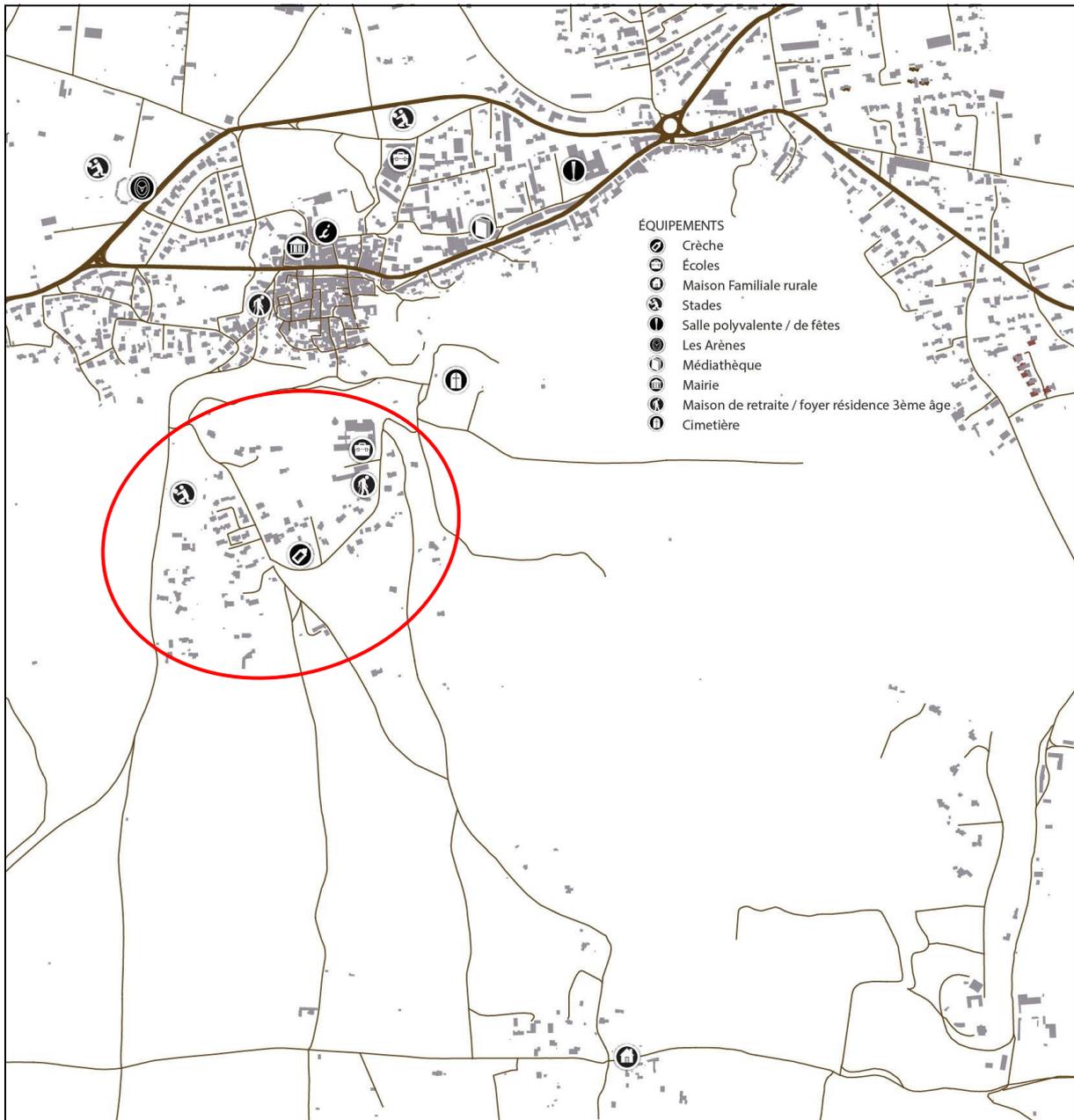
De fait, l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme)

De plus, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (article L.153-45 du Code de l'Urbanisme) car elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Aussi, par arrêté n°030-2024 en date du 06/02/2024, M le Maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU de Barbentane pour permettre la réhabilitation, l'extension et la création d'équipements collectifs en zone UCm (destination désormais autorisée).

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant la mise à disposition au public du projet.

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés



Les équipements collectifs recensés sur le territoire (source : PLU en vigueur) avec en rouge la zone Ucm symbolisée

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET****1.2.1. LE PADD DU PLU**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU s'appuie sur trois orientations et plusieurs objectifs à atteindre :

1. Conserver un esprit de village, dynamique, patrimonial et au développement maîtrisé :
 - Accueillir une population diversifiée et dynamique, dont le rythme est encadré par un foncier fortement contraint
 - Diversifier l'offre en logements pour poursuivre le parcours résidentiel et cadrer avec les obligations réglementaires
 - Anticiper et adapter les équipements publics aux besoins de la population
 - Redynamiser le centre historique : commerces, services, logements, équipements publics, en s'appuyant sur sa forte valeur patrimoniale
 - Créer de nouveaux équipements pour poursuivre l'attractivité communale
 - Optimiser et valoriser les espaces à vocation économique des Zones d'Activités
2. Articuler les différents pôles entre eux : en matière de déplacements, des espaces publics et de paysage :
 - Offrir des alternatives à la voiture individuelle dans les déplacements domicile/travail
 - Compléter le maillage de desserte en voiries et modes doux avec des itinéraires efficaces et sécurisés
 - Aménager des espaces de rencontres, publics et fédérateurs
 - Améliorer les interfaces ville/nature et la lisibilité des espaces de nature dans le tissu urbain
 - Densifier pour mieux qualifier les espaces
 - Anticiper sur le potentiel de l'ancienne gare SNCF
3. Valoriser l'identité rurale de la Commune : Agriculture et environnement naturel :
 - Anticiper les risques
 - Valoriser l'agriculture, créatrice d'emplois et garante de la qualité des paysages et de la biodiversité
 - Préserver les qualités environnementales du territoire : la Trame Verte et Bleue
 - Développer le tourisme authentique (culture, sport, nature, agriculture, ...)
 - Valoriser la ressource et les énergies renouvelables
 - Garantir la préservation des ressources naturelles et agricoles

Le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation foncière suivants :

- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles avec un objectif de réduction d'environ 40% par rapport aux années de référence [*Le PADD précisant que Barbentane a consommé environ 32,4 ha entre 2004 et 2017, soit 2,5 ha par an, on peut en déduire que l'objectif à atteindre est de ne pas consommer plus de 1,5 ha / an, soit 15 ha en 10 ans*]
- Augmenter la productivité foncière et favoriser le renouvellement urbain, la mobilisation de logements vacants et la densification

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

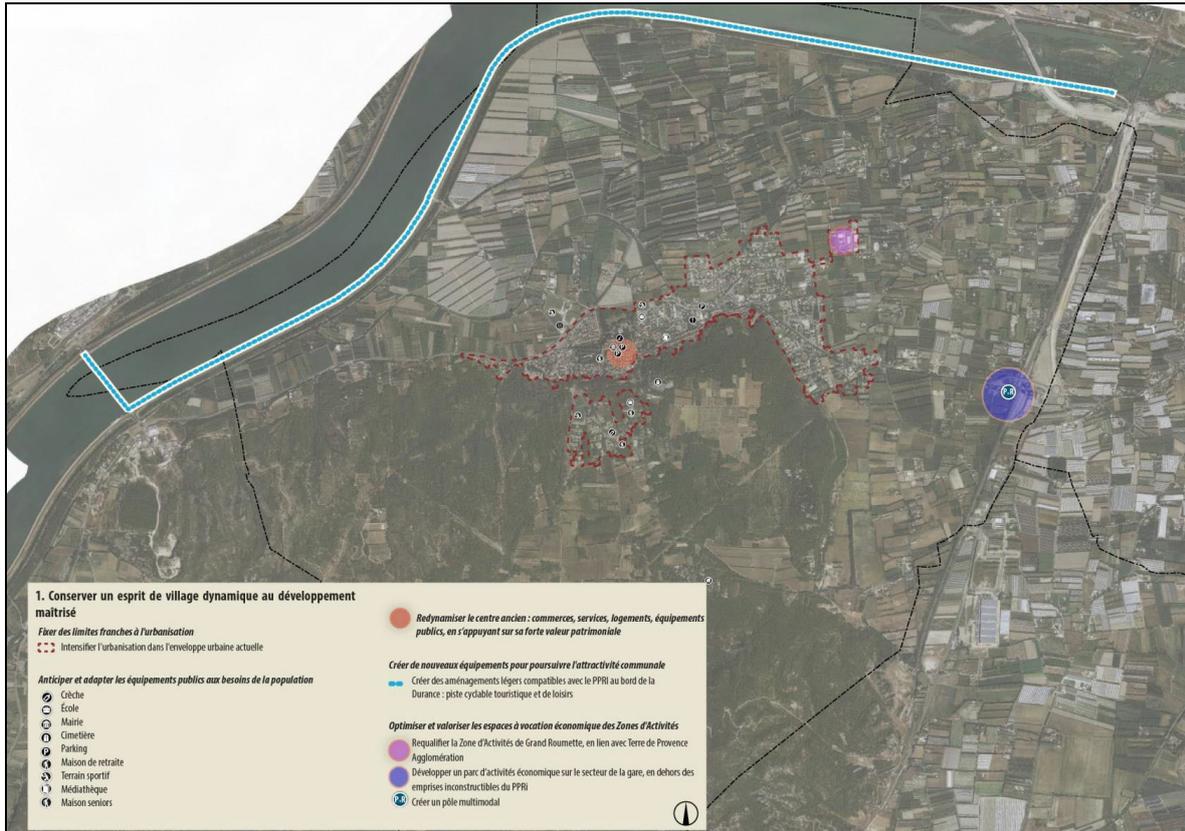


Illustration de l'orientation 1



Illustration de l'orientation 2

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

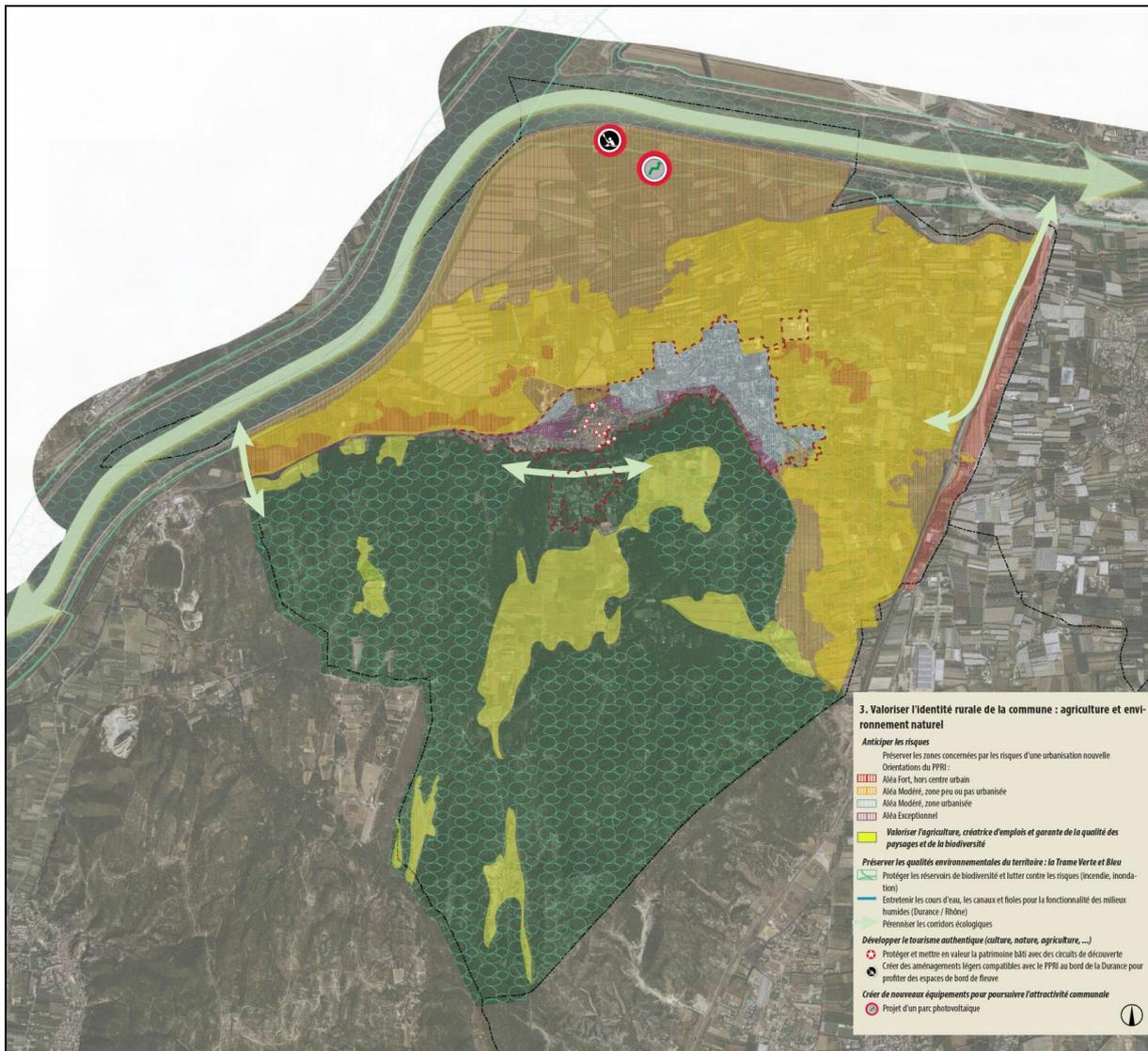


Illustration de l'orientation 3

Le fait d'autoriser la réhabilitation, l'extension et/ou la création d'équipements collectifs au sein du tissu urbain existant au sud du village (zone UCm) ne remet pas en cause les orientations et objectifs du PADD (corridors écologiques, consommation foncière, déplacements, etc.).

Bien au contraire, les équipements collectifs de la zone sont même listés sur la cartographie de l'orientation n°1. Les interdire en zone UCm paraît incohérent au regard du PADD.

1.2.2. LE SCOT

Le SCoT du Pays d'Arles a été approuvé le 13 avril 2018 et modifié le 26 avril 2019. Le PADD s'organise autour de trois grandes orientations et 13 objectifs :

- Un territoire actif :
 - Objectif 1.A - Agir sur les infrastructures, le foncier, les équipements et l'aménagement numérique pour favoriser le développement économique
 - Objectif 1.B – Soutenir, structurer des secteurs économiques historiques et accompagner les différentes mutations
 - Objectif 1.C - Développer les secteurs économiques innovants et d'avenir



Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

- Objectif 1.D – Favoriser un meilleur équilibre dans la répartition des activités économiques sur le territoire et dans l'accès aux emplois
- Un territoire attractif :
 - Objectif 2.A – Poursuivre le développement du territoire et l'organiser en lien avec son potentiel d'accueil
 - Objectif 2.B - Mettre en oeuvre une stratégie « habitat – logements » permettant de poursuivre l'objectif équilibré de mixité et d'accompagner la création d'emplois
 - Objectif 2.C - Expérimenter des formes urbaines durables, dans une optique d'optimisation de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers
 - Objectif 2.D - Accompagner les évolutions démographiques par une offre d'équipements et de services adaptée au fonctionnement projeté du territoire
 - Objectif 2.E - Mettre en place une stratégie de déplacement de personnes réaliste, en cohérence avec l'organisation du territoire, en lien avec les enjeux de transition énergétique et de réduction des temps de déplacement
- Un territoire qualitatif :
 - Objectif 3.A - Valoriser la qualité environnementale exceptionnelle du territoire, son patrimoine et son cadre de vie, supports également de notoriété, d'attractivité et de développement économique (tourisme, agriculture, économie verte...)
 - Objectif 3.B - Valoriser et redynamiser le foncier et les équipements agricoles comme supports de toute une filière, de l'économie rurale, du cadre de vie rural et des paysages
 - Objectif 3.C – Prendre en considération la vulnérabilité du territoire et s'adapter aux risques naturels et technologiques, en particulier par l'expérimentation
 - Objectif 3.D – Concevoir un développement respectueux des ressources naturelles et se préparer aux effets du changement climatique

Dans ce PADD, Barbentane est classé comme bourg d'équilibre, à savoir une polarité commerciale d'appui avec une offre commerciale pour les besoins quotidiens et hebdomadaires. La croissance démographique moyenne du territoire du SCoT est fixée à 0,78% par an à l'horizon 2030. Une diversité de l'habitat est à rechercher.

Autoriser des équipements collectifs en zone urbaine UCm présentant déjà des équipements collectifs n'est pas de nature à remettre en cause les orientations et objectifs du SCoT. Aussi la modification simplifiée est-elle parfaitement compatible avec le SCoT.

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

2. Le développement urbain



Sites à fort potentiel de développement urbain à vocation mixte

NB : les numéros de la carte renvoient aux tableaux n°10 du DOO désignant les sites préférés à fort potentiel de développement urbain

 Dans l'enveloppe urbaine

 En extension urbaine

 Sites en projet à vocation dominante d'équipements pour l'enseignement, la culture et les loisirs

 Revitalisation des quartiers de la politique de la ville

0 ≈ 1/250 000 10 km



Données de contexte

-  Réseau ferré
-  Réseau autoroutier
-  Réseau primaire
-  Réseau secondaire
-  Tâche urbaine
-  Massifs des Alpilles et de la Montagne

cartographie AUPA - Avril 2019

Le développement urbain au SCoT

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

1.2.3. LA DTA DES BOUCHES DU RHONE

La DTA des Bouches-du-Rhône a été approuvée par le décret n°2007-779 du 10 mai 2007. Elle s'impose depuis aux autres documents d'urbanisme: les plans locaux d'urbanisme et schémas de cohérence territoriale doivent être compatibles avec ses orientations.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) est composée de cinq chapitres avec un diagnostic, des objectifs (horizon de 20-25 ans), des orientations, des modalités d'application de la Loi Littoral et le recensement des politiques d'accompagnement. Deux cartes au 1/125 000e illustrent les prescriptions définies par la DTA : La carte « Orientations » applicable à l'ensemble du territoire départemental et la carte dénommée « Modalités d'application de la Loi Littoral » applicable aux communes littorales.

L'utilisation des cartes est étroitement liée et subordonnée au texte de la DTA. Le principe général de construction de ces cartes est celui de la représentation et non de la délimitation notamment pour les différents espaces de protection, valorisation ou d'aménagement. La DTA ne doit pas se confondre avec un projet de territoire ni avec un document de programmation.

Barbentane est surtout concerné par les orientations relatives aux espaces naturels et agricoles. Ainsi, La partie nord-est du territoire est concernée par des espaces agricoles péri-urbains. La partie nord-ouest est concernée par des espaces agricoles de production spécialisée et la partie sud du territoire (la Montagnette) se trouve en « espaces naturels et forestiers sensibles ».

L'enveloppe urbaine et ses capacités de densification restant inchangées, la modification simplifiée est compatible avec la DTA.

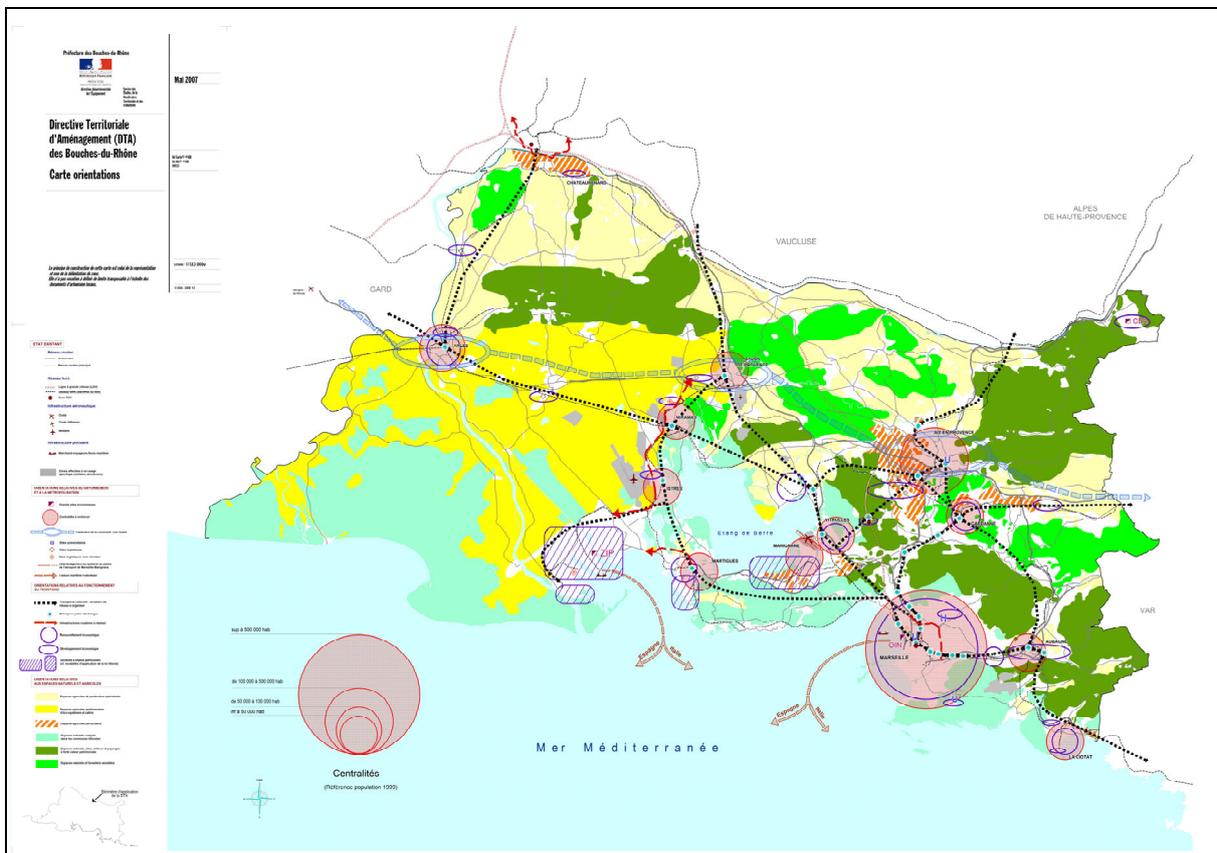


Illustration de la DTA des Bouches du Rhône

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**1.2.4. LE SRADDET**

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) PACA a été adopté le 26/06/2019. Le SRADDET porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. A cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région.

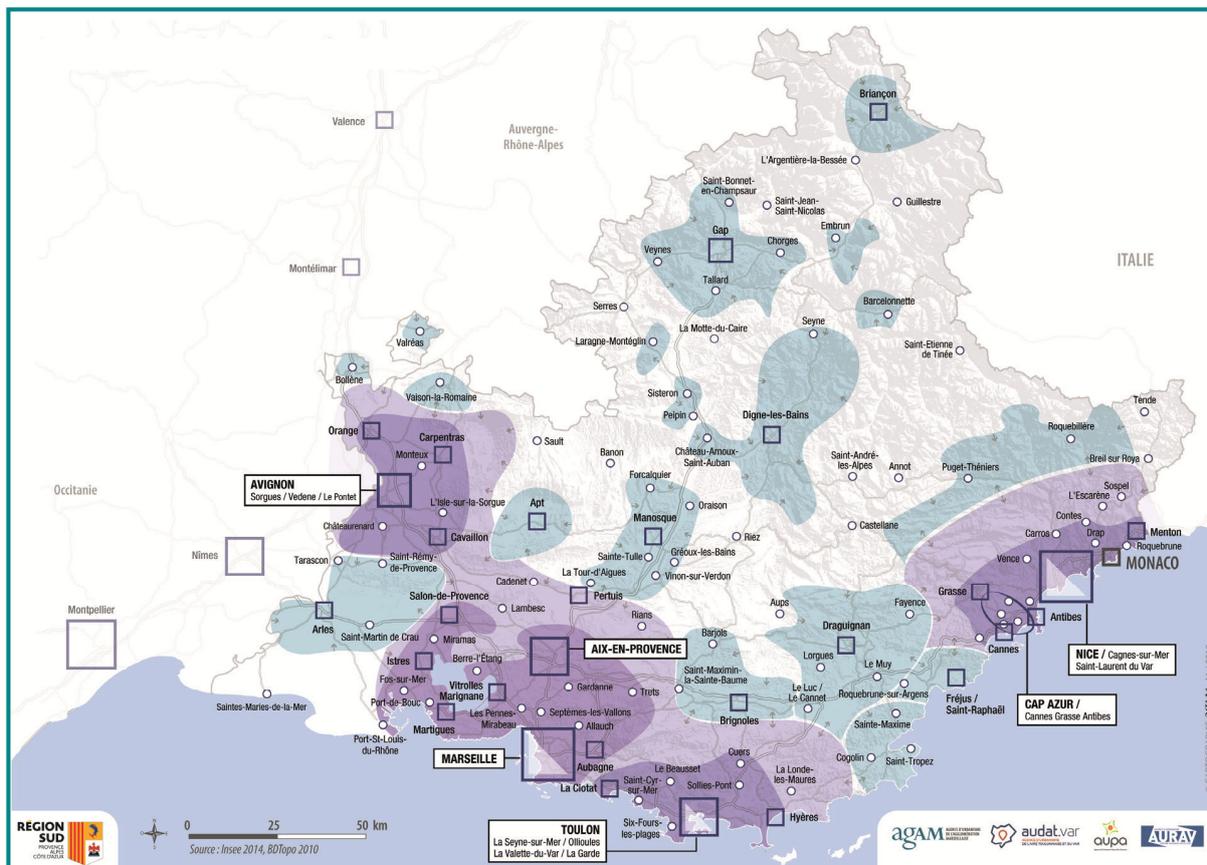
C'est la loi Notre (loi portant nouvelle organisation territoriale de la République) qui le 07 août 2015 précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, en créant le SRADDET - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Au contraire de son prédécesseur (le SRADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte. Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCoT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application. Ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

A noter cependant quelques éléments concernant ce SRADDET :

- Premier schéma régional avec des objectifs chiffrés (bien plus loin que celui de Rhône Alpes Auvergne par exemple) – Le Conseil Régional devient une personne publique associée à part entière ;
- Traite de 11 domaines, 58 objectifs et intègre d'autres documents régionaux : SRCE, SRCAE, PRPGD, etc. (en somme, il reste deux documents régionaux de planification : SDAGE et SRADDET) ;
- Deux visions : A moyen terme (2030) et à long terme (2050)
- 4 espaces : Azuréen, alpin, rhodanien et provençal
- Croissance démographique visée en région PACA : +0,4% annuel et prioriser les alentours immédiats des centralités 30 000 résidences principales par an à décliner dans les SCoT, voire les PLU
- Objectif fort : 50% de rénovation thermique dans le parc ancien (avant 1975) et plus généralement reconquête de la vacance des centres villes
- Objectif (2030) : -50% de consommation des terres agricoles et naturelles ; 0 m² de terres agricoles irriguées. 2050 : 0 m² d'extension urbaine
- Objectif (2050) : Chute de 50% de la consommation d'énergie primaire et fort développement des parcs photovoltaïques et éoliens

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés



AFFIRMER LA STRATÉGIE URBAINE RÉGIONALE

Des modes de développement différenciés selon l'intensité urbaine
[LD2 – Axe1 – Obj. 31,32,33,34]

-  **Espaces « les plus métropolisés » :**
recentrer et optimiser le développement, pour des métropoles attractives portant la dynamique régionale
 - Densifier et optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine
 - Faire de la cohérence urbanisme/transport un principe d'aménagement prioritaire
-  **Espaces sous influence métropolitaine :**
maîtriser et organiser le développement, pour des territoires plus équilibrés, mieux connectés aux métropoles
 - Réduire le rythme de consommation d'espace
 - Rééquilibrer le rapport habitat / emplois / services, dans le respect des objectifs sur le foncier économique et la maîtrise de l'étalement urbain
 - Accroître la desserte par les transports en commun
-  **Espaces d'équilibre régional :**
promouvoir un développement harmonieux, autour de bassins de vie singuliers, offrant qualité de vie et proximité
 - Réduire le rythme de consommation d'espace
 - Équilibrer le développement au sein de ces espaces cohérents dans leur fonctionnement
-  **Espaces à dominante rurale ou naturelle :**
porter un modèle de développement rural régional
 - Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels
 - Réduire le rythme de consommation d'espace
 - Favoriser l'accès aux services dans les centralités
 - Organiser un développement cohérent au sein des bassins de vie

Conforter les centralités [LD2 – Axe1 – Obj. 27, 28, 29]

-  **Centralités métropolitaines :**
 - Conforter leur développement et leur capacité de rayonnement
Aix-Marseille, Nice, Toulon, Avignon
-  **Centres urbains régionaux**
 - Consolider leur rôle d'appui au développement métropolitain (pour ceux situés dans les espaces métropolisés)
 - Consolider leur rôle de structuration de l'espace environnant (pour ceux situés dans les espaces d'équilibre régional)
-  **Centres locaux et de proximité**
 - Les soutenir dans leur rôle d'animateur d'un bassin de vie
-  *Sièges des métropoles institutionnelles*
-  *Pôle métropolitain Cap-Azur (Cannes-Grasse-Antibes)*
-  *Voies principales et secondaires*

Extrait du SRADDET

Barbentane est insérée dans l'aire urbaine d'Avignon. Au SRADDET, la commune est qualifiée d'espace sous influence métropolitaine. Dans ces espaces, il convient de maîtriser et organiser le développement pour des territoires plus équilibrés, mieux connectés aux métropoles :

- Réduire le rythme de consommation d'espace
- Rééquilibrer le rapport habitat / emplois / services dans le respect des objectifs sur le foncier économique et la maîtrise de l'étalement urbain
- Accroître la desserte des transports en commun.

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés



Extrait de la cartographie du SRADET

Objectif 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport

-  Centralités métropolitaines, centres urbains régionaux et centres locaux et de proximité

Retrouver la vitalité commerciale et faire revenir l'activité économique :

- Réguler le commerce en périphérie, « manager » le commerce en centre-ville
- Développer de nouveaux espaces urbains : tiers-lieux innovants, coworking

Innover et expérimenter pour « refaire la ville sur la ville » :

- Restaurer / reconvertir le bâti et le patrimoine ancien
- Rénover les copropriétés dégradées, lutter contre l'habitat indigne

Augmenter le plaisir à vivre et à venir en cœur de ville :

- Inciter au retour des salariés : renouveler l'offre de logements et l'adapter aux familles, faciliter l'accès à la propriété
- Planter prioritairement les services publics et les équipements numériques
- Requalifier les espaces publics centraux, « apaiser » la mobilité, faciliter la logistique du dernier kilomètre
- Proposer des solutions « smart » (stationnement, éclairage, mobilités, co-voiturage et véhicules autonomes, civic tech...).

Objectif 36 : Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées

-  Réinvestir en priorité les centres-villes les plus fragilisés (besoin prioritaire d'intervention)

Réinvestir, au cœur des espaces les plus métropolisés, les espaces à forts enjeux de renouvellement urbain (Couleurs issues de l'objectif 4)

-  Cœur de l'agglomération avignonnaise (hors centre-ville)
-  Centre urbain de Marseille avec la vallée de l'Huveaune et les grands quartiers d'habitat social (dont OIN Euroméditerranée)
-  Rade de Toulon
-  Étang de Berre
-  OIN Plaine du Var

Objectif 39 : Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux

-  Pôle d'échange multimodal à forte affluence en secteur urbain dense
-  Pôle d'échange multimodal à enjeux d'aménagement en secteur urbain moins dense
-  Pôle d'échange multimodal à faible fréquentation en secteur peu dense

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

Objectif 41 : Déployer des offres de transports en commun adaptées aux territoires, selon trois niveaux d'intensité urbaine

Niveaux de desserte-cible projetés

-  Express : fréquence : - 15' en heure de pointe (gares principales)
- 30' en heure creuse
-  Intervalle : fréquence : - 30' en heure de pointe
- 1h en heure creuse
-  Maillage du territoire: fréquence : 2 à 3 allers-retour quotidiens

Objectif 62 : Conforter la cohésion sociale

Soutenir les stratégies de réinvestissement urbain dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

-  ● Centralités comprenant jusqu'à 3 QPV
-  Nombre de QPV dans les centralités métropolitaines et les centres urbains régionaux

Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires

Encourager la « mise en tourisme » des territoires, en construisant des stratégies de promotion par filières et destinations

Tourisme urbain, tourisme d'affaires et de congrès

-  Centralités métropolitaines
Conforter leur place dans l'accueil d'évènements
-  Grandes scènes artistiques de renommée internationale (théâtre, danse, opéra)
-  Grands musées de la Région
Accroître la diversité de l'offre, les faire contribuer à la régénération des centralités
-  Principaux festivals
Faire rayonner l'offre festivalière régionale et inscrire ces évènements dans la durée
-  Sites UNESCO

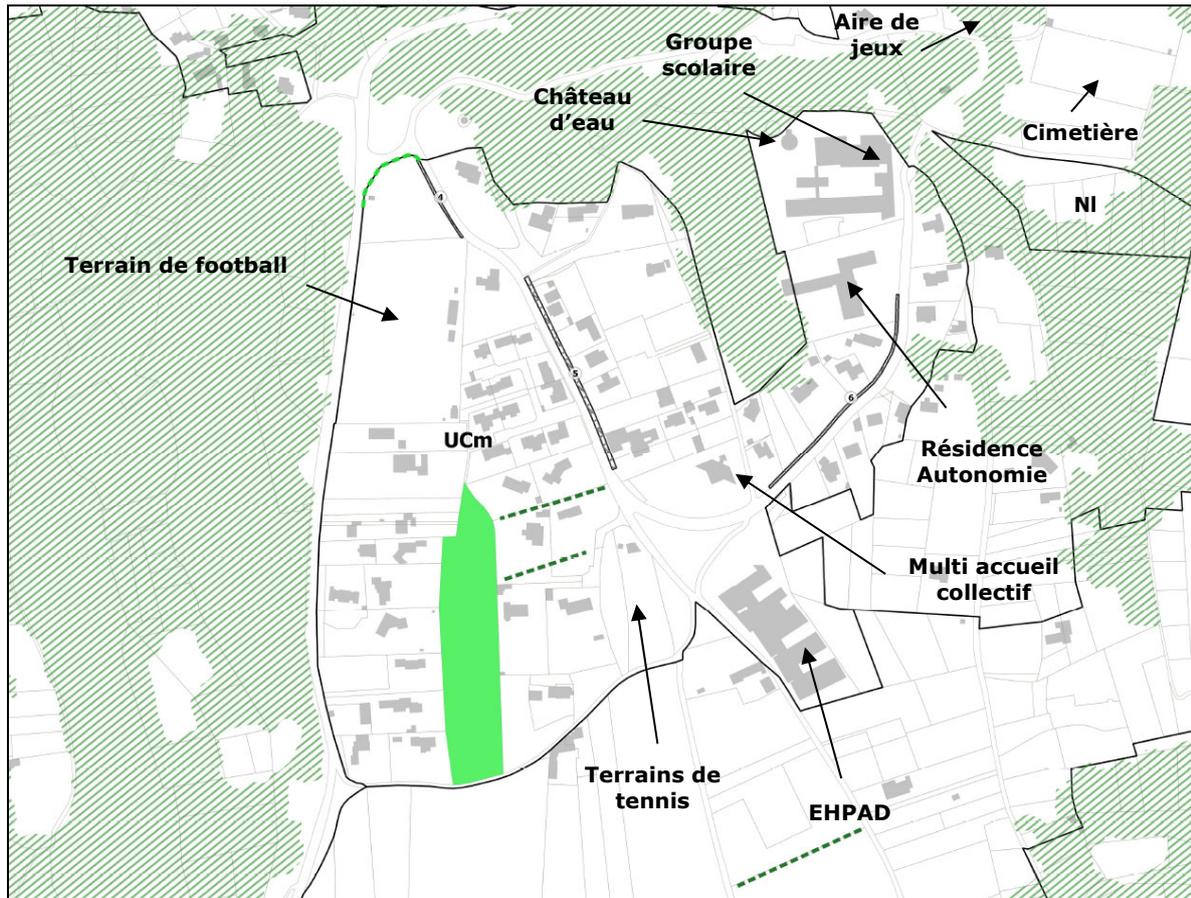
Le fait d'autoriser des équipements collectifs dans une zone urbaine présentant déjà des équipements collectifs n'est pas de nature à remettre en cause les orientations et objectifs du SRADDET. La modification simplifiée est parfaitement compatible avec le schéma régional.

2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

2.1. LE CONSTAT

2.1.1. LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS SUR LE SITE

La zone UCm compte aujourd'hui plusieurs équipements d'intérêt collectif qui doivent pouvoir être améliorés ou étendus sans que le PLU constitue un frein à ces opérations d'intérêt général.



La zone UCm au PLU en vigueur et les équipements collectifs recensés



Cimetière et crèche



Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés



Groupe scolaire et EPHAD La Raphaële



Résidence Autonomie et cours de tennis

2.1.2. LE PROJET DE CRECHE

La Commune porte actuellement le projet d'une nouvelle crèche sur la partie Ouest de la même parcelle que l'actuelle crèche halte garderie (parcelle CK 25) pour remplacer l'équipement existant (mise aux normes, meilleure capacité).

L'équipement à venir accueillera un pôle accueil, une section bébé, une section Moyens – grands, deux jardins, un potager, des locaux logistiques, des locaux pour le personnel et un espace polyvalent petite enfance / parentalité.

Cet aménagement ne peut se réaliser au regard du PLU existant qui interdit les équipements collectifs.

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés



Localisation du projet de crèche



Plan masse de principe (source : Land Architectes associés)

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés



Vue du projet (source : Land Architectes associés)



Elévation Sud (source : Land Architectes associés)

Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

2.2. EVOLUTION DU PLU

Le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas modifiés par la présente procédure.

Seul le règlement écrit évolue pour le seul article A « Destination des constructions, affectations des sols ».

- Constructions nouvelles et affectation des sols :

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION		
	ZONE UCa	ZONE UCm
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	Uniquement artisanat compatible avec la vocation résidentielle de la zone	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans la limite de 50 m ² de SDP par activité, compatible avec la vocation résidentielle	
Hébergement hôtelier et touristique	Sauf l'aménagement de terrain de camping	
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Si compatible avec la vocation résidentielle de la zone	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Si compatible avec la vocation résidentielle de la zone	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

Rédaction actuelle



Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION		
	ZONE UCa	ZONE UCm
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	Uniquement artisanat compatible avec la vocation résidentielle de la zone	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans la limite de 50 m ² de SDP par activité, compatible avec la vocation résidentielle	
Hébergement hôtelier et touristique	Sauf l'aménagement de terrain de camping	
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Si compatible avec la vocation résidentielle de la zone	Si compatible avec la vocation résidentielle de la zone
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Si compatible avec la vocation résidentielle de la zone	Si compatible avec la vocation résidentielle de la zone
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

Rédaction actuelle

- Occupation du sol soumises à des conditions particulières :

Actuellement, cette partie est rédigée de la manière suivante :

Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les annexes et piscines liées à ces constructions ;
- Les activités de services accueillant une clientèle dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité et sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;



Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

- c) La reconstruction à l'identique des surfaces de plancher démolis ou détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans ;
- d) Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Sur le sous-secteur UCa uniquement :

- e) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, y compris les annexes et piscines liées à ces constructions, à l'exception de l'aménagement de camping ;
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- g) Les aires de stationnement ouvertes au public, qui doivent être réalisées en matériaux perméables, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés.

La future rédaction sera :

Sont autorisées dans l'ensemble des secteurs :

- a) Les constructions destinées à l'habitation, y compris les annexes et piscines liées à ces constructions ;
- b) Les activités de services accueillant une clientèle dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité et sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- c) La reconstruction à l'identique des surfaces de plancher démolis ou détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans ;
- d) Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- f) Les aires de stationnement ouvertes au public, qui doivent être réalisées en matériaux perméables, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés.

Sur le sous-secteur UCa uniquement :

- g) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, y compris les annexes et piscines liées à ces constructions, à l'exception de l'aménagement de camping.



3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Le projet n'impacte nullement l'environnement et les paysages locaux.

La zone UCm est déjà urbanisée. Y autoriser les équipements d'intérêt collectif permettra juste d'améliorer les équipements existants (groupe scolaire, équipements sportifs, etc.) et d'en créer de nouveaux sans que cela n'impacte le paysage local puisque les règles constructibles restent inchangées.

Le projet n'impacte aucune zone agricole, aucune zone naturelle et aucun corridor écologique. Bien au contraire, il est plus cohérent de travailler sur l'enveloppe urbaine existante (qui compte déjà des équipements) plutôt que d'envisager une extension urbaine pour accueillir la future crèche.

Le projet n'est pas de nature à augmenter la pollution de l'air, la pollution des sols et sous-sols ou encore d'impacter les cours d'eau. Les précautions à prendre pour tout projet en zone urbaine UCm restent inchangées.

