

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

1.2bis

COMMUNE de

BAYET

SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 11 février 2011

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26 juin 2015

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 5 février 2016

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. Modif. simpl. n°1 app. par DCM du
- 2.

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE.....	3
2 – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BAYET.....	4
3 – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2.....	5

1 - PREAMBULE

La commune de Bayet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 février 2016. Ce document a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée visant à permettre le changement de destination d'un bâtiment.

Elle souhaite aujourd'hui apporter une nouvelle modification à son document d'urbanisme afin de répondre à des inexactitudes réglementaires.

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Les dispositions de l'ordonnance (n°2012-11) du 5 janvier 2012 - portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme - ont des incidences directes sur les procédures d'élaboration et d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Cette ordonnance simplifie, à compter du 1er janvier 2013, les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Cette modification simplifiée n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation.

Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

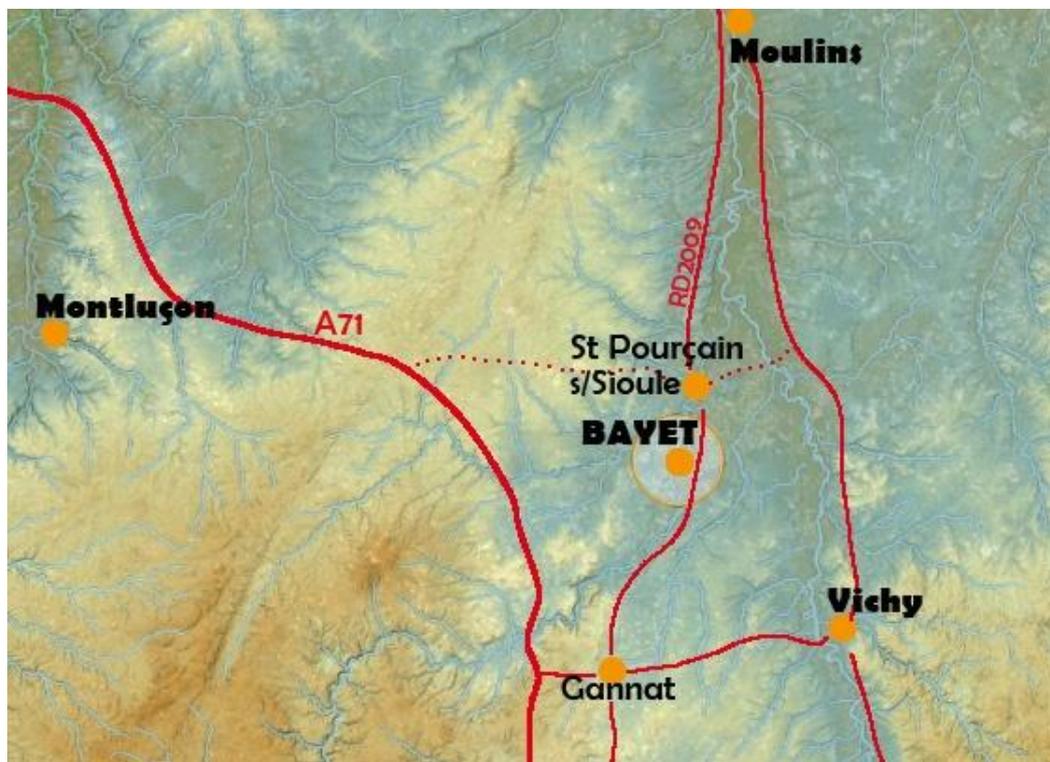
Cette modification simplifiée du document d'urbanisme s'inscrit également dans le cadre de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000; elle en respecte les dispositions ; ainsi que celles de la loi UH du 2 juillet 2003.

2 – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BAYET

D'une superficie de 2 258 hectares, la commune de BAYET est située à une vingtaine de kilomètres de Vichy. De par sa proximité avec l'agglomération vichysoise, elle développe une forte vocation industrielle, mais aussi agricole et artisanale.

Le territoire accueille actuellement un peu plus de 685 habitants.

L'enjeu majeur pour ce territoire est de trouver un équilibre entre les différentes vocations de la commune et les fortes contraintes qui pèsent sur le territoire.



La commune de BAYET est située dans le Val de Sioule, juste avant la confluence de la Sioule et de la Bouble, à proximité immédiate de St Pourçain sur Sioule. Le relief est peu accusé. L'altitude minimale est de 239 m, au nord de la commune. L'altitude maximale est de 289 m, au niveau du nord du bourg.

Le territoire est marqué par la traversée de la rivière Sioule selon un axe sud-nord. Cette épine dorsale coupe le territoire en 2 secteurs :

- Une zone de plateau à l'Ouest. De pente Est-Ouest et d'une altitude comprise entre 260 et 290 m, ce secteur englobe environ 1/3 du territoire. Ce plateau est creusé en son centre par un talweg peu profond drainé par un ruisseau qui rejoint la Bouble en amont du village de Nérignet.
- Une zone basse à l'Est, en partie inondable. La plaine alluviale de la Sioule représente les 2/3 du territoire. Les altitudes y sont comprises entre 250 et 270 m.

La commune fait partie de la communauté de communes Saint Pourçain, Sioule, Limagne regroupant 61 communes. Le Pays St Pourcinois occupe une position centrale dans le département de l'Allier, situé entre Gannat, Montluçon, Moulins et Vichy. Le pays est bordé par l'A71, la RN7 et il est traversé par la RD2009. Le Pays est un pôle de vie intermédiaire entre Vichy et Moulins.

La commune est également incluse dans le périmètre du SCoT du Pays Saint Pourcinois.

3 – OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Le présent dossier de modification simplifiée n°2 concerne exclusivement la modification de l'article 10 des zones Uid et Ah.

Modification de l'article 10 de la zone Uid :

La commune de Bayet affiche une vocation économique forte que le PLU a cherché à repérer au travers d'un zonage Uid et de sous-secteurs Uida et Uidb.

Le règlement d'urbanisme stipule au travers de son article 10 que la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 10m en zone Uid.

Cette hauteur n'est pas conforme à la réalité et semble avoir été sous-estimée ; certains bâtiments existants dépassant largement ce plafond.



Zone Uid, lieu-dit « les Bouillots » abritant notamment plusieurs bâtiments de traitement des déchets.



Zone Uid « les Morandes-Sud » accueillant la centrale électrique.

Il est donc proposé de relever cette hauteur à 20 m afin de permettre une meilleure utilisation de cette zone en permettant notamment aux activités existantes de s'agrandir en bénéficiant de hauteurs similaires à l'existant.

L'article Uid 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - est donc modifié comme suit :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

- Secteur Uid, cette hauteur ne peut excéder ~~10 m~~ 20m.
- Secteur Uida la hauteur maximale est portée à 50m.
- Secteur Uidb, la hauteur maximale est portée à 30m.

Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Modification de l'article 10 de la zone Ah :

Au-delà de la vocation industrielle forte et concentrée en rive droite de la Sioule, la commune de Bayet compte quelques sites artisanaux ponctuels, disséminés sur le territoire, essentiellement dans les espaces agricoles et recevant un zonage Ah correspondant à des Secteurs de Taille Et de Capacité Limités (STECAL). Le secteur Ah4 regroupe des bâtiments du SITCOM et une activité de palettes.

L'article 10 de la zone Ah réglemente la hauteur des nouvelles constructions à 6m à l'égout de toiture, ce qui n'est pas conforme à la réalité et freine l'évolution de certaines activités. En effet, plusieurs bâtiments présentent des hauteurs plus importantes qui sont nécessaires à leur processus de fabrication (machines-outils de grandes hauteurs, palans...).



Entreprise Auvergne Palettes

Il est donc proposé de relever cette hauteur à 10 m afin de permettre une meilleure utilisation de cette zone en permettant notamment aux activités existantes de s'agrandir en bénéficiant de hauteurs similaires à l'existant.

L'article Ah 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - est donc modifié comme suit :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.

Elle est portée à 10m sur le secteur Ah4.

Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.