

Département de la Meurthe-et- Moselle
Communauté de Communes Meurthe, Mortagne et Moselle

COMMUNE DE BAYON

MODIFICATION N°1

du

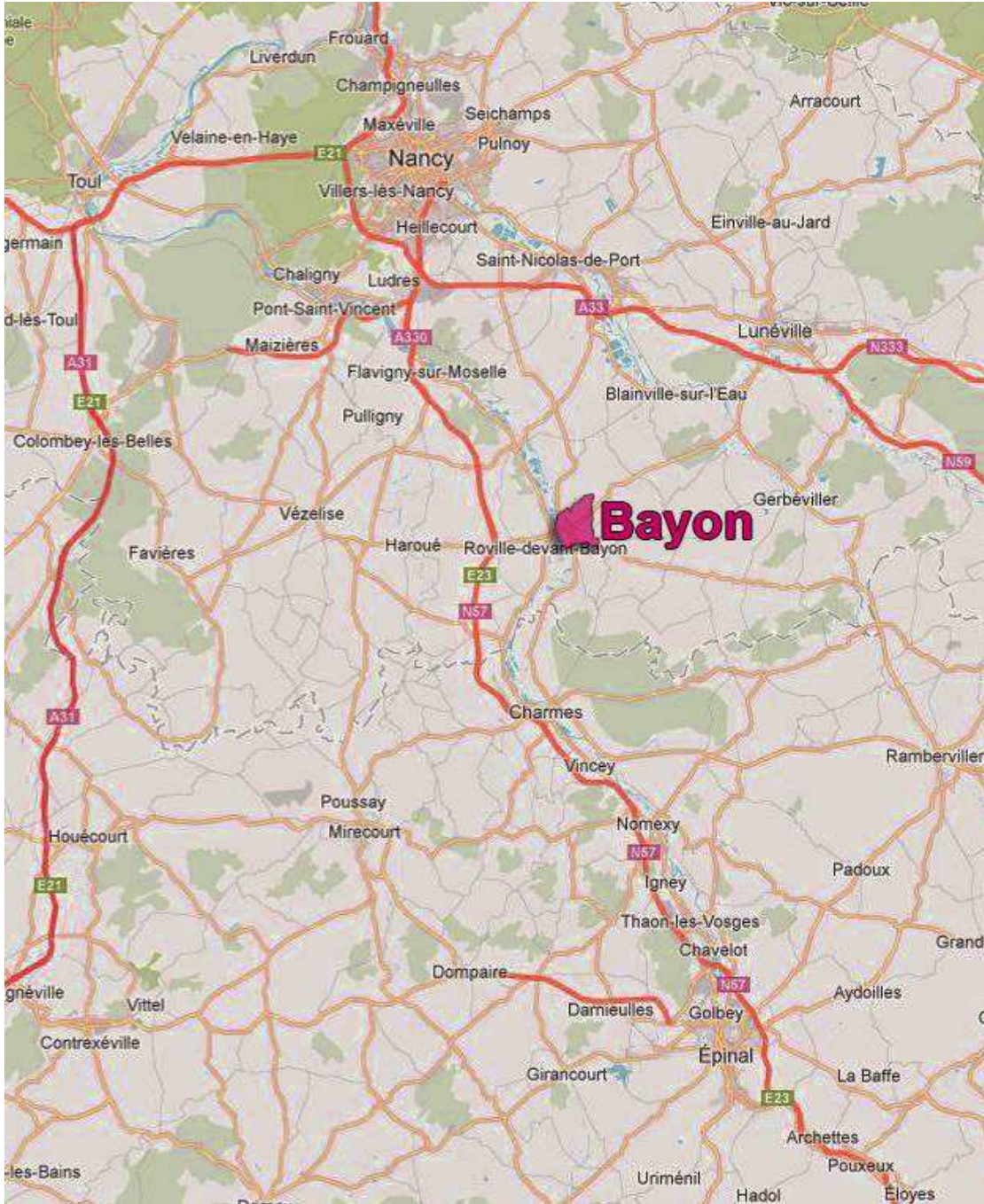
Plan Local d'Urbanisme

Dossier pour avis des PPA et enquête publique

Date de référence : août 2019

Approbation du PLU	DCM	02/03/2015
Modification simplifiée n°1	DCM	20/03/2017
Modification simplifiée n°2	DCM	13/05/2019

PLAN DE SITUATION



Le Plan Local d'Urbanisme de Bayon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 mars 2015.

Suite à une demande de ses administrés, la commune a du se positionner sur la valeur de l'emplacement réservé n°6. Le choix validé a été de supprimer cet emplacement réservé à travers une procédure de révision simplifiée.

L'emplacement réservé levé, le terrain reste gelé puisqu'il est classé en UE.

Ainsi 1 point est traité dans ce dossier de modification n°1 :

- 1- Le changement de dénomination de la zone UE en UC induite par la suppression de l'emplacement réservé n°6 et la volonté de la commune de ne pas construire d'équipement publics sur les parcelles concernées.**

I. Contexte et objectifs de la modification, compatibilité de celle-ci avec les objectifs du PLU

1. Introduction

Localisée dans la partie sud du département de Meurthe-et-Moselle, la commune de Bayon est intégrée à la seconde couronne de l'agglomération nancéienne. Elle est située à 20km de Vézelize, Charmes, Lunéville ou Gerbéviller, à 30km de Nancy, et à 40km d'Épinal. Elle est limitrophe avec les communes de : Virecourt, Froville, Haigneville, Lorey et Roville-devant-Bayon.

La commune est intégrée dans la Communauté de Communes, Meurthe, Mortagne et Moselle (CC3M), qui regroupe 37 communes dans le sud du département. Le siège est installé à Virecourt.

1.1. Contexte

La commune de Bayon compte 1608 habitants en 2014. Après avoir subi une récession démographique au cours des années 80 et 90, la commune a vu sa population croître à nouveau avec l'entrée dans les années 2000. Bayon a ainsi gagné 204 habitants en 15 ans, et attire notamment des actifs travaillant en ville et souhaitant résider dans un cadre agréable périurbain.

La commune se trouve à proximité de la N57-E23 qui lui permet de relier Nancy ou Épinal en 30 minutes. Cette accessibilité intéressante des deux grands bassins d'emplois du sud du Sillon Lorrain, a permis de renforcer l'attractivité de la commune. L'augmentation de la population au cours des années 2000, s'est traduite dans le paysage par la construction de nombreuses maisons individuelles, notamment sous forme de lotissements. Les maisons représentent désormais près de 7 logements sur 10 du parc immobilier de Bayon. En parallèle, environ 2/3 des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

La commune compte de nombreux équipements et services qui bénéficient également aux habitants des communes alentour. Bayon est un pôle de vie dans le territoire. Le projet de rénovation de la halte ferroviaire Bayon-Virecourt pourrait permettre de développer encore davantage le rayonnement communal, tout comme le projet de maison médicale.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	1 421	1 515	1 530	1 464	1 404	1 525	1 608
Densité moyenne (hab/km ²)	234,9	250,4	252,9	242,0	232,1	252,1	265,8

Source : INSEE, RP 1967 à 1999 dénombrements, RP 2009 et 2014 exploitations principales

1.2. Objectif de la modification

L'objectif de la modification est d'adapter le zonage du PLU aux ambitions de la commune et aux potentialités foncières actuelles.

2. Les objectifs du P.L.U.

La commune de Bayon a défini un projet d'aménagement de développement durables (PADD) lors de l'élaboration du PLU. Ce document comprend 9 points répartis en thématiques :

❖ Concernant le tissu urbain et les quartiers

- 1) Maîtriser les extensions urbaines et éviter le mitage du territoire.
- 2) Favoriser les déplacements au sein de la commune et vers les communes voisines
- 3) Qualifier les espaces publics

❖ Concernant les fonctions du village

- 4) Répondre aux besoins d'équipements publics nécessaires à un bourg centre
- 5) Renforcer l'attractivité de la commune (commerces, services, logements, communication, ...)
- 6) Promouvoir les activités industrielles, artisanales et commerciales

❖ Concernant les espaces naturels et agricoles

- 7) Mettre en valeur des patrimoines paysagers et naturels.
- 8) Retrouver l'équilibre entre zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

❖ De manière générale

- 9) Agir sur la consommation des ressources

II) Classement de la zone UE et UC.

Lors de l'élaboration du PLU, une zone UE a été identifiée à destination d'équipements sur les parcelles n°29, n°31, n°32 et n°33 de la section cadastrale AK.

La mairie a évalué les équipements qu'elle souhaitait mettre en place dans les prochaines années or il apparait qu'elle est desservie en conséquence de son nombre d'habitant. Il ne ressort pas à ce jour la nécessité d'un équipement d'importance indispensable à la seule commune de Bayon. En effet, un petit parc de jeu pourrait par exemple être aménagé mais la surface prévue est plutôt destinée à recevoir un équipement intercommunal. Or la stratégie de la CC3M n'est pas actuellement aboutie sur le sujet.

La communauté de communes ne pouvant se positionner, le potentiel foncier étant par ailleurs existant sur d'autres communes et sur des terrains en friches à reconvertir (notamment au niveau du foncier ferroviaire), la mairie de Bayon décide de renoncer à préserver une zone aussi importante pour les équipements publics et ne conserver que la surface qui lui est nécessaire à ce jour.

Compatibilité avec le PADD

Cette modification ne vient pas porter atteinte aux orientations définies dans le PADD.

Si celui-ci précise en orientation n°4, la volonté de « répondre aux besoins d'équipements nécessaires », reste que cet objectif passe surtout par la création d'une maison de santé en complémentarité de la résidence St Charles, la rénovation de la halte ferroviaire et de son stationnement, l'implantation d'une maison des services communautaires. D'autres projets sont envisagés comme des offres de loisirs et de compléments de nature (verger communal, jardins partagés). Ce n'est qu'à titre complémentaire et hypothétique que la construction d'un équipement sportif ou culturel est citée.

Par ailleurs en dressant le bilan des équipements réalisés et existants sur la commune, il est constaté que le bureau de poste a été aménagé en maison des services au public, véritable lieu d'accueil, d'information et d'orientation, qu'un centre culturel existe déjà juste à côté des écoles et concernant les équipements sportifs, 2 sites fonctionnent, l'un pour les sports de plein air proche des berges de la Moselle et l'autre pour les sports en salle en centre village.

D'autre part, la fusion des communautés de communes a permis de mutualiser les équipements déjà implantés sur le territoire et ainsi de compléter l'offre déjà proposée par Bayon.

4) Répondre aux besoins d'équipements publics nécessaires à un bourg centre

La commune est en **situation de bourg centre** par rapport aux communes voisines (bourg centre rural selon le SCoT sud 54). En effet, Bayon est entourée de villages satellites qui profitent des services, commerces, équipements scolaires, ou de la gare entre Bayon et Virecourt. Le futur de ces équipements est alors à anticiper en fonction de la population actuelle et à venir. L'offre d'équipements est assez grande (sports, loisir, éducation, culture, culte, sécurité, administration, santé, affaires sociales).

Actuellement, trois projets sont portés par la Communauté de Communes du Bayonnais :

- Une maison de santé en complémentarité de la résidence St Charles
- La rénovation de la halte ferroviaire et de son stationnement
- Une maison des services communautaires

Par ailleurs, d'autres équipements pourront être aménagés ou créés pour **compléter cette offre ou permettre de nouveaux usages**. Des offres de loisirs et de compléments de nature pourront être proposées (verger communal, jardins partagés, ...).

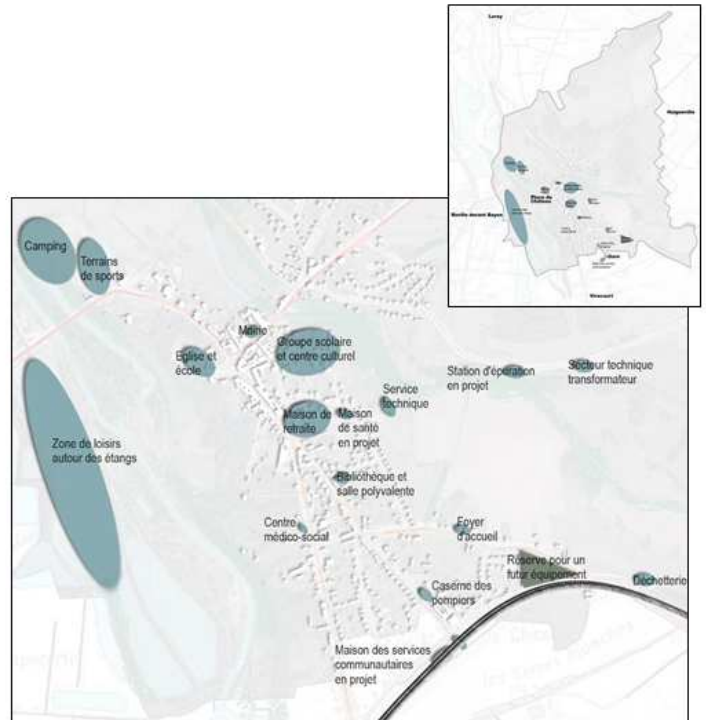
Certains équipements **pourront** faire l'objet d'aménagements dans leur état ou dans leurs usages (rénovation de l'église, création d'un arrêt de bus).

Des réserves foncières sont instaurées pour anticiper les extensions ou les **créations d'équipements**

Au Sud-Est de la commune se trouve un emplacement pour un équipement culturel et ou sportif à définir.

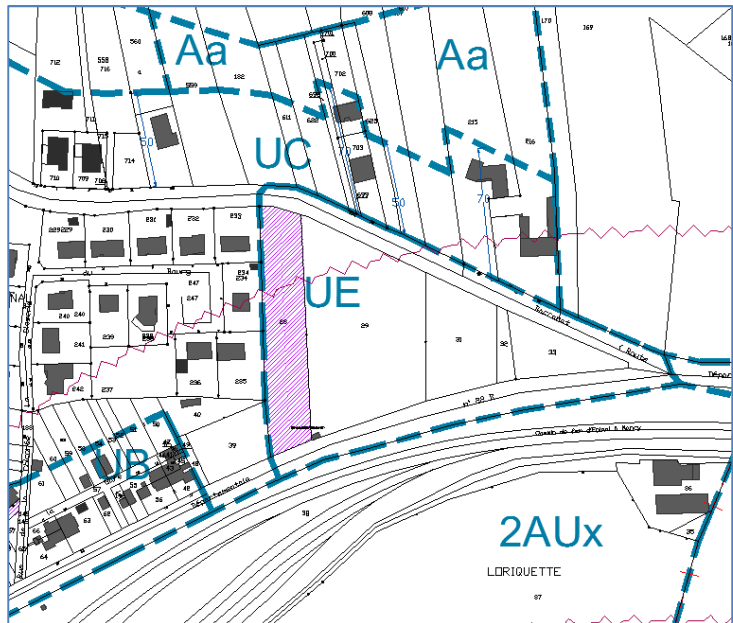
A proximité de l'accueil périscolaire, quelques terrains sont réservés pour une éventuelle extension.

D'autre part, les liens d'usages entre les équipements seront favorisés pour une mutualisation des capacités ou des besoins. (par exemple avec la maison des services communautaire, en projet à proximité de la gare).



En rose sur la carte ci-contre une parcelle communale.

En levant l'emplacement réservé, Bayon peut toujours envisager sur cette parcelle communale, un équipement public, culturel ou sportif (comme par exemple une aire de jeu pour enfants) et rester conforme avec le PADD.



Compatibilité avec le SCOT

Le PLU affichait un total de 111 logements estimés à l'horizon 2026 (cf ci-dessous un extrait du rapport de présentation)

Ajouts avant approbation :

Retour sur les calcul en matière de logements à construire pour la commune de Bayon.

Logements vacants

Le nombre de logements vacants est d'environ 70. La commune s'est fixé l'ambition de la réhabilitation de 13 logements. Néanmoins, ce chiffre ne rentre pas en compte dans le calcul final de logements à construire car il a déjà été comptabilisé dans les estimations du SCoT.

Projets en cours

Depuis l'arrêt du document en mars 2014, plusieurs projets ont vu le jour, avec la construction partielle du secteur C (8 logements initialement prévus et la réalisation de certains projets dans le tissu urbain existant de la commune. De plus, 5 terrains sont en vente dont 4 dans le lotissement communal.

Parcelles libres dans le village (dents creuses)

Le nombre de potentiels de constructions dans le village a été estimé à 7 pour la période de 12 ans d'application du présent PLU. En effet, sur les 25 potentiels répertoriés, une majorité connaît aujourd'hui une très forte rétention foncière. De nombreux terrains ne sont pas à vendre malgré la desserte en réseaux. Il s'agit de jardins, de parcelles attenantes aux habitations ou de parcelle dont la surface ne permet pas l'implantation d'une construction en l'état. Par ailleurs, il s'agit aussi de parcelles permettant un accès vers une zone d'extension. Ces accès sont donc à réserver pour les futurs aménagements.

Densité dans les nouveaux secteurs

La densité bâti devrait être majoré à proximité de la gare de Bayon-Virecourt. Les secteurs d'extension urbaine se trouve en effet à moins de 800m de la halte ferroviaire. La densité initialement prévue entre 15 et 20 logements/hectare se trouvera plutôt vers 20 logements/hectare. Néanmoins, le projet sur le secteur D a déjà été déposé lors de l'élaboration de PLU, avec environ 12 lots. Le dépôt de permis valide le projet avec les contraintes du POS, applicables jusqu'à l'approbation du PLU. La densité sera donc augmentée sur le secteur des Bords de Moselle, sur les 3.5 hectares pouvant être construits en opération, soit 77

logements prévus. Les fonds de jardin, urbanisable selon le parcellaire existant et donc probablement sans procédure groupée, comptabilisé une possibilité de 10 constructions au total.

Total des logements prévus dans le PLU

Dents creuses : 7
Terrains à vendre : 5
Projets déposés (secteur D) : 12
Extension urbaine Bord de Moselle : 77 + 10
Total : 111

Enveloppe de logements pour Bayon

Aucun Programme Local de l'Habitat n'est en place dans la Communauté de Communes du Bayonnais. Le SCoT fixe 380 logements pour la Communauté de Communes. Bayon regroupe l'essentiel des activités, commerces, équipements du territoire. De plus, la gare est à proximité immédiate des potentiels d'urbanisation future.

Les besoins en logements pourraient donc se concentrer sur ce pôle urbain principal, passant de 24 à 35% dans la répartition des logements prévus par le SCoT.

CCB : 6800 habitants 380 logements prévus par le SCoT
Bayon : 1600 habitants (24%), **privilégier 135 logements (35%)**

La commune de Bayon pourrait donc envisager dans son PLU la construction d'environ 110 à 135 logements à l'horizon 2026.

Ces estimatifs de logements restent des hypothèse de travail pour qualifier les surfaces nécessaires aux extensions urbaines dans la commune. Cette marge de 25 logements permettra d'absorber un nombre de dents creuses construites supplémentaires, une division parcellaire accrue des terrains, avec plus de logements construits, une densité plus forte dans les nouveaux quartiers, une refonte des projets en cours vers une plus forte densité, ou une densification progressive des quartiers existants...



Suite aux fusions des communautés de communes, la Multipôle sud Lorraine (SCOT sud 54) a mis à jour les objectifs de logements sur les intercommunalités en 2017.

Ainsi, pour la communauté de communes Meurthe, Mortagne, Moselle, elle prévoit un nombre de 1214 logements à produire. Ce qui au prorata basé sur les chiffres insee de 2014 revient à 117 logements pour Bayon.

La surface de foncier constructible concernée est de 0,92 hectare (1.45 hectares si on prend en compte la voirie). Il n'est pas impératif sur cette surface de respecter la densité prévue par le SCOT.

A titre indicatif : le SCOT prévoit pour Bayon

- En renouvellement urbain, une densité de 20 logements par hectare soit 18 logements
- En extension, une densité de 15 logements par hectare soit 14 logements

Si on applique la densité en renouvellement urbain et le pourcentage de rétention de 2/3 affiché dans le PLU, ce sont 6 constructions qui peuvent alors être envisagées d'ici 2026.

Ainsi, 111 logements + 6 logements, cela reste compatible avec les objectifs de logements sur les intercommunalités affichés par la Multipôle sud Lorraine (SCOT sud 54).

Une opportunité de développement

D'autre part, depuis 2013, 21 constructions de logements ont été réalisées sur Bayon, il s'agit d'un nombre peu important pour la commune qui s'explique par la faible ouverture des zones urbanisables. En effet, la commune a classé le secteur d'extension principal en 2 AU de façon à prévoir une constructibilité maîtrisée et cohérente.

Afin de redynamiser un peu son développement démographique, elle mène actuellement une étude de faisabilité pour ouvrir environ 3 hectares en zone 1AU qui permettrait la construction d'un peu moins de **50 logements** qui pourraient être réalisés sur les prochaines années.

Le reclassement en zone UC de la zone UE constitue une opportunité pour la commune de réaliser quelques logements sur un court terme.

Il est à noter que seule une partie de la zone est concernée par la demande de positionnement sur l'emplacement réservé. Il s'agit de la parcelle 29 pour une surface de 5780 m² environ, les propriétaires envisageraient la construction d'au moins 4 logements.

Objet de la modification :

- Modification du tableau des surfaces (intégré au dossier de rapport de présentation)

	ZONAGE PLU	SUPERFICIE (ha) avant modification	modification	SUPERFICIE (ha) après modification	SURFACE PLU / BAN COMMUNAL (%)
zones urbaines	UA	5,45		5,45	0,89
	UB	26,23		26,23	4,28
	UBi-e	1,81		1,81	0,30
	UBi-m	1,22		1,22	0,20
	UC	34,26	1,45	35,71	5,60
	Uci-e	2,78		2,78	0,45
	Uci-m	0,91		0,91	0,15
	UD	1,64		1,64	0,27
	UE	4,91	-1,45	3,46	0,80
	Uxi	2,24		2,24	0,37
	Total	81,45		81,45	13,31
zones à urbaniser	1AU	0,77		0,77	0,13
	2AU	7,14		7,14	1,17
	2AUX	4,03		4,03	0,66
	Total	11,94		11,94	1,95
	Total U+AU	93,39		93,39	15,26
zones agricoles	A	259,99		259,99	42,47
	Ai	25,81		25,81	4,22
	Aa	21,29		21,29	3,48
	Total	307,09		307,09	50,16
zones naturelles et forestières	N	53,26		53,26	8,70
	Nv	42,03		42,03	6,87
	Nj	3,14		3,14	0,51
	Np	105,31		105,31	17,20
	NI	5,16		5,16	0,84
	Ne	2,80		2,80	0,46
	Sous-Total	211,70		211,70	34,58
	Total	518,79		518,79	84,74
	Total	612,18		612,18	100,00

- Modification de la pièce n°06.3 - Liste des emplacements réservés (en pièce annexe du dossier)

