

BUREAU SYNDICAL DU 24 MARS 2017

N°2017.009 – REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLU DE CABANNES – AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 15 DECEMBRE 2016

Etaient présents :

ACCM : Monsieur David GRZYB, Monsieur Claude VULPIAN,
TPA : Monsieur Bernard REYNES Monsieur Jean-Louis ICHARTEL,
CCVBA : Monsieur Michel FENARD, Monsieur Laurent GESLIN, Monsieur Jean MANGION,

Etaient excusés :

ACCM : Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur Lucien LIMOUSIN,
TPA : Monsieur Jean-Marc MARTIN TEISSERE, Monsieur Max GILLES,
CCVBA : Monsieur Hervé CHERUBINI

.....



Rapporteur : Monsieur Bernard REYNES

Vu la délibération n° 2016.017 du 10 juin 2016 portant délégation d'attribution au Bureau syndical d'instruire les demandes des communes relatives aux ouvertures à l'urbanisation et aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ;

Par courrier daté du 05/01/2017 notifié le 09/01/2017 et complété par courrier daté du 12/01/2017 notifié le 18/01/2017, la commune de Cabannes a adressé son projet de PLU, arrêté par délibération le 15 décembre 2016, au Syndicat mixte du Pays d'Arles. Le Syndicat dispose de trois mois pour émettre son avis sur le projet de PLU, en tant que Personne Publique Associée.

Le projet de PLU a été élaboré dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et en intégrant notamment les dispositions relatives aux lois dites Grenelle 2 et Alur.

Le projet de PLU est composé d'un PADD, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement avec les documents graphiques correspondant, d'un rapport de présentation intégrant notamment l'évaluation environnementale, la liste des emplacements réservés, des servitudes de mixité sociale et des annexes.

Le projet défini dans le PADD vise à répondre aux orientations suivantes :

1/ Cabannes, un centre-ville à améliorer

- Engager des opérations de rénovation et de réhabilitation des bâtiments dégradés
- Offrir aux habitants et usagers de Cabannes un cadre urbain de qualité
- Favoriser les projets de mixité fonctionnelle et sociale

2/ Optimiser l'organisation du territoire et prévoir le fonctionnement de la ville de demain : la maîtrise du développement urbain

- Assurer un développement urbain maîtrisé et durable de forme urbaine compacte
- Adapter l'offre en logements diversifiés favorisant la mixité sociale
- Assurer la mutation et le renouvellement des espaces d'activités en mutation (ex zones UE du POS) situées en centre-ville
- Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

3/ Conforter les activités économiques, moteur du développement de Cabannes

- Renforcer l'économie en place et engager une diversification des activités économiques
- Mettre en place les conditions du développement des communications numériques
- Participer à la construction d'un territoire communautaire équilibré et solidaire

4/ Promouvoir la qualité du cadre de vie, atout majeur en faveur de l'attractivité de Cabannes

- Conforter et mettre en valeur la trame Verte et bleue
- Aménager le territoire en intégrant la gestion des risques naturels dans les projets
- Mettre en œuvre les volets opérationnels du Contrat de Rivière du Val du Durance
- Intégrer le changement climatique dans les opérations d'aménagement et inciter à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments

En matière de développement urbain, le projet de PLU retient une hypothèse de 1% de croissance démographique moyenne annuelle, ce qui correspond à l'accueil de 855 habitants nouveaux, soit 5212 habitants à l'horizon 2030. Il prévoit la production de 342 logements pour répondre à l'accueil des nouveaux habitants. 12 seront fournis par l'objectif de sortie de vacance, 330 logements sont principalement à produire par densification du tissu existant et sur des sites en renouvellement urbain.

Le développement urbain est prévu principalement dans l'enveloppe urbaine existante par comblement des dents creuses et mobilisation des friches urbaines notamment les anciennes zones UE du POS, sites dotés de très fortes potentialités, permettant de favoriser les mixités fonctionnelle et sociale.

Deux orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur des sites stratégiques situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de proposer dans ces secteurs un aménagement d'ensemble permettant de concilier le renouvellement urbain tout en maintenant une qualité renforcée et une accroche harmonieuse avec le centre ancien. L'ilôt Vilhet participera à la dynamisation du centre village de Cabannes par la création de logements, de commerces en rez de chaussée et par la réalisation d'une place centrale piétonne. Le secteur de la voie ferrée sera également concerné par la mise en place d'une OAP. Il participera, par la transformation de la voie ferrée en voie verte, au désenclavement du quartier, à son rattachement au centre ville et à une qualification de l'entrée de village de Cabannes.

En matière de densification, le projet de PLU encourage une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines diversifiées (habitat intermédiaire, individuel groupé, petit collectif,...). L'intensification urbaine sera recherchée plus particulièrement dans les quartiers proches du centre ancien, bien desservis par les équipements de voirie et équipements publics en général (scolaires, administratifs, ...) dans les quartiers situés le long des principaux axes de déplacements et dans les zones industrielles pour lesquelles un renouvellement urbain est programmé ou incité par les OAP de Vilhet et OAP de la voie ferrée, notamment. Les opérations futures afficheront des densités moyennes plus ambitieuses que celles existantes, en moyenne supérieures à 20 logements/hectare et entre 40 et 70 logements/ha dans les secteurs concernés par une OAP.

En matière de mixité sociale, l'ensemble des mesures de mixité sociale mises en œuvre dans le PLU permet de produire environ 116 logements sociaux à horizon 2030. Plusieurs projets sont également ciblés pour la réalisation de logements sociaux au travers du contrat de mixité sociale adopté par la commune le 30 mars 2016, document de programmation qui dresse l'échéancier des projets de constructions de logements sociaux à l'échelle de la commune.

En matière de développement économique, le projet de PLU comporte des dispositions visant à préserver les deux pôles fédérateurs du tissu économique cabannais. Il s'agit d'une part de maintenir et développer les commerces et les services de proximité, porteurs d'un véritable dynamisme pour la commune.

Le projet de PLU prévoit également des dispositions permettant l'optimisation et l'extension de la zone d'activités de la Plaine, en fonction des possibilités ouvertes par le PPRI, dont la vocation principale est orientée vers les secteurs de la logistique et de l'agro-alimentaire et qui a également l'objectif d'accueillir les entreprises délocalisées du centre village.

Le projet de PLU propose également des dispositions visant la **protection de l'agriculture**, élément identitaire de la commune (vergers, maraîchage). Cette activité assure cependant un rôle prépondérant pour la préservation et la gestion des espaces naturels.

Il importe donc d'assurer la continuité et le développement de cette activité. Cela se traduira par le maintien des zones en exploitation et l'identification des terres à forte valeur agronomique afin de les préserver.

Le projet de PLU vise également un objectif de réduction de la consommation d'espaces observée sur la période précédente.

Les objectifs de consommation d'espaces du projet de PLU, dans le cadre des extensions en dehors de l'enveloppe urbaine, sont d'environ 4,35 ha dans le cadre du développement urbain soit un objectif de réduction d'environ 43% de l'artificialisation en dehors de l'enveloppe urbaine par rapport à la période précédente.

Le bilan de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers est donc positif. Le projet de PLU se traduit ainsi par :

- une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement (zones U) ou à terme (zones NA et AU) qui traduit les objectifs de modération de consommation d'espace
- une évolution des secteurs d'ores et déjà urbanisés, qu'il s'agisse des secteurs de projets de renouvellement urbain (zones UE notamment) ou des espaces pavillonnaires avec la disparition du COS et la définition de règles permettant des évolutions des tissus urbains constitués
- ces évolutions se font notamment au profit d'une meilleure protection des terres agricoles

Le projet de PLU contribue à la transition énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique. Notamment le projet de PLU a repris les actions du Plan Climat Air Energie Territorial 2015-2021 du Pays d'Arles en recherchant les réductions d'énergie dans tous les projets d'équipements publics, en intégrant la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement tout en favorisant l'innovation architecturale ainsi que des mesures visant à réduire les îlots de chaleur dans les programmes de conceptions urbaines et à préserver et développer des espaces de nature en ville. Le projet vise également à faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Au regard de l'évaluation environnementale, les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU seront globalement positives. Notamment par la prise en compte :

- **De la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques** en veillant à la conservation des espèces patrimoniales, de la diversité floristique, des habitats naturels (habitats et espèces Natura 2000 notamment) et au maintien des fonctionnalités écologiques du territoire par la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors, notamment par le biais de la protection des boisements (haies de cyprès,...). Ils participent, en effet, au maintien d'un équilibre entre les espaces végétalisés et les espaces minéralisés sur le territoire communal et qui favorisent la création de couloirs biologiques.

- **Des risques naturels** en évitant d'augmenter les risques dans les zones sensibles et en limitant l'urbanisation des zones exposées. Le projet vise à éviter la constructibilité des parcelles situées en zone inondable ou en zone soumise au risque mouvement de terrain. Il s'agit également d'intégrer au mieux les différents aléas au niveau du développement des zones d'habitations

- **de la gestion économe du territoire** en aménageant en continuité de l'existant pour limiter le mitage en n'ouvrant à la construction que les parcelles en continuité du bâti existant et favorisant la réhabilitation des bâtiments en friche dans le centre ancien. Il s'agit également de préserver les espaces agricoles actuellement utilisés, ainsi que les terres pouvant être remises en valeur.

- **de la préservation des ressources et de la lutte contre les nuisances**

Il s'agit d'une part de protéger la ressource en eau : masse d'eau souterraine, cours d'eau et sources, et d'autre part, de préserver les habitants des nuisances : sonores, olfactives, etc et des différentes pollutions : des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc

- **de la protection du patrimoine bâti et paysager** en veillant à la bonne intégration paysagère des constructions futures et en préservant le patrimoine architectural les espaces caractérisés par une grande qualité paysagère et qui sont fortement perçus depuis les lieux fréquentés et/ou habités.

Ces éléments traduisent une approche positive du projet de territoire à travers le projet de PLU, avec

néanmoins quelques observations générales :

Il est observé que l'approche réglementaire de la consommation foncière pourrait être complétée par une approche en lien avec l'ensemble de l'artificialisation prévue dans le cadre du projet de PLU et en faisant figurer, dans le rapport de présentation, l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, il est observé que le pôle d'activité de la Plaine, de par sa localisation géographique et sa bonne connexion avec les infrastructures de transports routiers, est un site stratégique de développement économique pour le Pays d'Arles et dont la vocation est rattachée au projet de MIN multipolaire. Aussi, dans ces espaces, il s'agit de développer des activités permettant le maintien ou l'accueil des entreprises et des réseaux d'entreprises dont l'influence s'exerce à l'échelle du Pays d'Arles, voire au-delà ou qui contribuent au renforcement des vocations préférentielles de ces pôles. Il conviendra également de veiller à une bonne intégration paysagère (notamment au regard de sa position en entrée de territoire), environnementale, urbaine, architecturale mais aussi fonctionnelle notamment en termes de desserte, de maillage des voies, d'agencement du stationnement du projet. Il s'agira également de veiller à une utilisation économe de l'espace notamment par des formes urbaines plus compactes et durables, de veiller à une bonne desserte en transports collectifs et en Très Haut Débit.

Il convient par ailleurs de rappeler que le PLU devra bien s'articuler avec le SCOT du Pays d'Arles une fois que ce dernier sera approuvé et entré en vigueur.

Considérant que le projet de PLU s'inscrit à son échelle dans les objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme auxquels les SCOT doivent également se conformer,

Considérant, les conclusions de l'évaluation environnementale sur les effets de la mise en œuvre du PLU, notamment en matière de gestion des risques, de préservation de la ressource en eau, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de la biodiversité, des continuités écologiques, de préservation des paysages et de gestion économe du foncier,

Considérant le bilan positif en terme de consommation d'espaces, en ce qui concerne notamment les espaces agricoles et naturels.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- 1 – **DONNER** un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Cabannes.

LA DELIBERATION SOUMISE AU VOTE EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES.

Le Président

