

Document conforme à la délibération arrêtant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte en date du
08/11/2024
Le Maire, Daniel Rouvenach

PLU

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 3 / JUSTIFICATION DES CHOIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PAGNY- LA-BLANCHE-CÔTE ●



Commune de Pagny-la-Blanche-Côte



Bureau d'études : Nord Est Géo Environnement
123 Rue Mac Mahon
54 000 Nancy
nege.associes@gmail.com



JUSTIFICATION DES CHOIX RETEenus

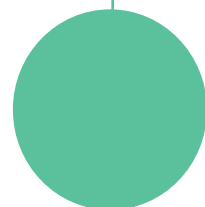
L'article R.123-2 du code de l'urbanisme dispose que «Le rapport de présentation :

«[...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

[...]».

Le tome 3 du rapport de présentation du PLU de Pagny-la-Blanche-Côte expose tous les choix qui ont été pris par la municipalité pour établir son projet de développement pour les dix années à venir. Il vise à expliquer les choix pris pour bâtir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et réaliser les pièces réglementaires règlement écrit et graphique et Orientation d'Aménagement et de Programmation) en cohérence avec les orientations inscrites au sein du PADD.



SOMMAIRE

PARTIE 1

LES CHOIX RETENUS POUR CONSTRUIRE LE PADD P / 6

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD P / 7

2. LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS P / 12

2.1 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE P / 12

2.2 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE D'HABITAT P / 13

3. LES OBJECTIFS DE RÉPARTITION DES 11 NOUVEAUX LOGEMENTS P / 14

3.1 LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DE L'ESPACE BÂTI P / 14

3.2 LES CAPACITÉS DE MUTATION DE L'ESPACE BÂTI P / 16

3.3 LES POTENTIALITÉS LIÉES À LA VACANCE DES LOGEMENTS P / 17

3.4 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS P / 17

PARTIE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES P / 24

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE P / 25

1.1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE P / 25

1.2 LES AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES P / 28

2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ÉCRIT P / 35

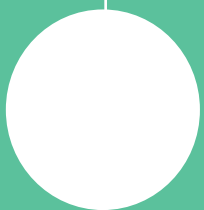
3. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION P / 37

PARTIE 3

L'INTÉGRATION DES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES P / 40



LES CHOIX RETENUS POUR LE CONSTRUIRE LE 1. PADD



LE PROJET COMMUNAL : LE CADRE DE VIE, LE SOCLE COMMUN DU PADD

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement pour les années à venir.

Le PADD est en quelque sorte le principe, l'explication, la philosophie de l'ensemble du PLU. Il est le document de synthèse des décisions des élus de Pagny-la-Blanche-Côte sur le devenir de leur territoire, mais aussi un document pédagogique, support à la concertation avec les habitants.

Son élaboration est basé sur :

- le socle législatif qui fixe le cadre légal du PADD ainsi que son contenu,
- les documents supra-communaux puisque le PADD doit être un point de convergence des différentes politiques territoriales menées aux échelles géographiques supra-communales
- les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- les réflexions de la collectivité sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de son espace communal.

Le PADD s'impose donc comme la **pièce maîtresse du PLU**, mais également comme **la base du projet de territoire de Pagny-la-Blanche-Côte**. Ce projet stratégique met en perspective un horizon de moyen terme fixé à 2031.

L'ambition générale du projet est de **répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte en construisant un projet qui préserve son cadre de vie et sa proximité avec ses habitants.**

Cette ambition fonctionne **en interaction avec toutes les thématiques** que le PADD doit décliner. Elle a été pensée en

réponse aux enjeux stratégiques identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés dans les tomes 1 et 2 du Rapport de Présentation.

La commune de Pagny-la-Blanche-Côte est une commune qui bénéficie d'une situation géographique avantageuse : à la croisée de trois départements et à proximité de pôles urbains régionaux. Cette situation lui a permis de renouer dans les années 1990 avec sa démographie qui, suite à la fermeture de l'ancienne fromagerie dans les années 1980, était en déclin. Sa situation, sa bonne desserte, l'allongement des distances-temps et plus globalement la généralisation de la voiture lui ont permis de renouer avec sa démographie dans les années 1990. La commune offre un cadre de vie remarquable, apaisé et préservé pour de nombreux actifs travaillant notamment dans les pôles urbains comme l'agglomération nancéienne.

Cette reprise s'est faite sans pour autant altérer ce cadre de vie puisque la commune a très peu consommé d'espaces naturels, agricoles et forestiers à cet effet. Ainsi, bien que s'inscrivant dans les tendances départementales, la commune réussit à maintenir un certain niveau d'attractivité. Un des défis sera de maintenir ces acquis démographiques tout en continuant à préserver son cadre paysager et naturel remarquable (l'eau, les espaces forestiers, le paysage, les espaces naturels, les éléments de la biodiversité etc.). Cette ruralité assumée a pour finalité de respecter l'environnement hérité, préserver le patrimoine écologique, les paysages naturels ou façonnés par l'homme, se l'approprier et le transmettre. Finalement, cette ambition s'inscrit dans un contexte élargi, celui de répondre aux défis climatique et de la biodiversité.

Outre ces grandes qualités paysagères et ses richesses naturelles, la commune offre également un cadre de vie habité marqué par une longue histoire héritée. Cet héritage a façonné la commune et est très largement visible dans la lecture urbaine actuelle de la commune. Pour autant, ayant été sous les règles du Règlement National de l'Urbanisme, des transformations architecturales ont pu avoir lieu mais sont finalement à la marge comparé aux nombreuses anciennes bâtisses encore présentes.

Le village présente un ensemble compact autour de l'église avec des alignements successifs qui diffèrent du village lorrain type. La morphologie actuelle, à quelques habitations près, est sensiblement la même que celle observée sur la carte de l'État-Major de 1820-1866. Il s'agit là d'un marqueur identitaire fort

puisque la commune échappe à la banalisation des paysages qui s'opère depuis plusieurs décennies au niveau du territoire national avec l'avènement du pavillonnaire et des zones d'activité économique.

À Pagny-la-Blanche-Côte, la proximité et une harmonie générale ont été maintenues. Cela contribue **au maintien d'une vie villageoise et d'une certaine proximité avec les habitants**. La commune compte d'ailleurs plusieurs lieux emblématiques qui contribuent au lien social et à la vie villageoise (service postal, une boulangerie, lieux de convivialité pour petits et grands etc.).

Cette promotion du vivre ensemble se poursuit avec la future reconversion de l'ancienne fromagerie qui se situe au cœur même du village. Cette reconversion permettra d'amener une couture entre l'espace bâti et cette friche qui occupe actuellement un vaste îlot. Ce futur projet comportera un nouveau lieu de convivialité, une halle, qui permettra d'organiser divers événements. Affirmer cette vie de village a pour objectif de promouvoir et préserver les caractéristiques villageoises qui font partie intégrante de l'attractivité et du cadre de vie communal.

Malgré tout, la collectivité rencontre des défis à venir sur le plan démographique. Avec une population en stagnation, voire même en légère diminution en raison de départs plus nombreux que d'arrivées non compensés par une dynamique naturelle pourtant encourageante. Ainsi, des enjeux se posent pour maintenir la population actuelle. Cet objectif est d'autant plus important que la population communale doit faire face à un vieillissement progressif.

La commune doit donc continuer à maintenir sa dynamique naturelle en accueillant de nouvelles familles afin de contrebalancer un vieillissement qui posera demain de nombreux défis à relever en termes d'habitat, de mobilités, d'isolement ou encore de services.

Ceci doit néanmoins se faire en tenant compte des préoccupations climatiques actuelles puisqu'aujourd'hui il ne s'agit plus d'aménager un territoire mais bien de **ménager les espaces**.

Ainsi, la collectivité doit se fixer un cap pour l'horizon 2031. **Ce cap permettra de maîtriser le développement communal et de répondre aux besoins à venir tout en limitant les impacts néfastes sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.**

AXE 1 : LA RURALITÉ COMME SUPPORT DU CADRE DE VIE ET DU BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- 01.1** : Préserver et mettre en valeur le capital naturel
- 01.2** : Préserver et régénérer le rôle de la «biodiversité ordinaire»
- 01.3** : Maintenir et mettre en valeur le cadre paysager remarquable à toutes les échelles
- 01.4** : Veiller à la qualité du traitement des franges urbaines et des entrées de village
- 01.5** : Agir en faveur des mobilités douces pour (re) découvrir le territoire
- 01.6** : Appréhender les risques naturels pour assurer un développement responsable
- 01.7** : Soutenir l'agriculture et transmettre le terroir

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

«C'est le géographe Jean Brunhes qui a codifié la notion ruraliste du paysage en tant que **cadre et genre de vie**. Longtemps cantonnés à l'espace perçu et à la description des formes, les paysages ruraux sont à présent étudiés sous l'angle de la géographie sociale, des pratiques spatiales, de l'esthétique et des politiques publiques qui se donnent à lire dans diverses représentations»¹.

La commune, bénéficiant d'une situation géographique avantageuse, dispose d'un cadre de vie somme toute remarquable avec des paysages variés et support de biodiversité :

- La réserve naturelle régionale qui est le joyau de la commune avec une biodiversité très riche,
- La Meuse et son lit majeur constitue un autre ensemble naturel remarquable, avec les prairies et les zones humides qui l'accompagnent.
- Tous les éléments de la nature ordinaire qui participent également pleinement au maintien de la biodiversité et de la préservation de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale

Outre ces éléments emblématiques naturels, l'agriculture occupe une place importante par son triple rôle paysager, économique et nourricier. Ce large panorama sur les prairies et cultures est bordé endroit par des zones boisées qui offrent des perspectives paysagères et des structures dans le grand paysage agricole.

Avec ces éléments structurants et identitaires le paysage commune est un véritable support au cadre de vie et est facteur d'attractivité que ce soit pour ces ménages qui y

¹. Les espaces ruraux en France, sous la direction de Yves Jean et Laurent Rieutort.

résident mais pour les visiteurs venus découvrir les lieux grâce au réseau de mobilités douces.

AMBITION GÉNÉRALE DE L'AXE 1

L'enjeu de la lutte contre le réchauffement climatique et l'action impérative en faveur de la transition énergétique sont portés mondialement par l'Organisation des Nations Unies et le GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) qui en dépend.

Cet enjeu est traduit dans les politiques de l'Union européenne qui visent la neutralité carbone d'ici 2050, ceci avec une étape intermédiaire de réduction des émissions de CO₂ de 55 % d'ici 2030. Ces objectifs européens ambitieux sont bien évidemment repris par la France.

La concrétisation de ces objectifs dépend des actions et politiques européennes et nationales, mais elle dépend aussi des actions et des engagements menés localement dans les territoires.

En ce sens, l'objectif de Pagny-la-Blanche-Côte est d'agir pour contribuer, à son échelle, à la réponse au défi planétaire de la transition énergétique et de la lutte contre le réchauffement climatique.

Le défi de la préservation, de la sauvegarde et de la reconquête de la biodiversité représente le second grand défi planétaire relatif à notre environnement.

Au-delà de l'enjeu climatique, la préservation et la mise en valeur de l'environnement améliore directement le cadre de vie d'un territoire et au bien-être de ses habitants. Il s'agira pour Pagny-la-Blanche-Côte d'affirmer et de préserver sa ruralité.

Pour relever les défis relatifs à l'environnement et aux paysages, plusieurs orientations ont été déterminées.

Les élus de la commune souhaitent donc, à leur échelle, apporter une réponse aux défis précités en :

- Préservant les structures naturelles de la commune,
- Préservant l'activité agricole sur la commune,
- Préservant ses habitants en limitant leur exposition aux risques naturels connus,
- Continuant d'assurer une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles pour
- Continuant de valoriser le cadre de vie et le paysage emblématique de Pagny-la-Blanche-Côte.



AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT ATTENTIF À L'IDENTITÉ VILLAGEOISE

02.1 : Préparer le village de demain

02.2 : Réintégrer le site de l'ancienne fromagerie dans le tissu urbain

02.3 : Continuer d'œuvrer en faveur de la proximité avec les habitants

02.4 : Porter une ambition architecturale, urbaine et paysagère pour les futurs projets

02.5 : Identifier, mettre en valeur et préserver le patrimoine bâti hérité

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Dans les choix d'installation des ménages, le cadre de vie peut être un facteur de prise de décision. Les besoins et les envies des ménages évoluent et leurs attentes concernant les abords de leur lieu de vie sont de plus en plus importants.

Les ménages qui désirent s'installer sur un territoire ne regardent plus seulement l'opportunité foncière ou immobilière mais bien le contexte. En effet, le cadre de vie est un facteur qui peut déterminer un ménage à venir s'installer ou non sur une commune. **L'élaboration du PLU est l'opportunité de répondre à cet enjeu et de mettre en valeur les atouts de la commune.**

Ceci passe par l'affirmation de l'identité communale et de la mise en valeur de son cadre de vie au travers de différentes thématiques que sont le patrimoine, l'architecture, les équipements, les espaces publics ou encore le paysage.

Ponctuée de plusieurs éléments du patrimoine, ces derniers racontent l'histoire des lieux et doivent être préservés dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de conserver cette forme urbaine et ses qualités architecturales.

Répondre à ces enjeux c'est également conserver la proximité qu'entretient la commune avec ses habitants grâce à des équipements du quotidien (aire de jeux pour enfants, salle des jeunes du village, commerce ambulant, etc.).

AMBITION GÉNÉRALE DE L'AXE 2

Quand on considère le changement climatique et la capacité de la société à en gérer les conséquences humaines et sociétales, il apparaît que, au vu de la conjoncture mondiale, européenne et nationale, la commune de Pagny-la-Blanche-Côte doit poursuivre

l'accompagnement de son territoire à la transition vers un nouveau modèle de développement. Le projet doit contribuer à cette démarche en veillant à préserver et mettre en valeur son cadre de vie.

La collectivité souhaite orienter son développement en affirmant son identité villageoise comme levier d'attractivité.

Favoriser la proximité, c'est encourager le renouvellement urbain, conforter les services de proximité et les équipements existants mais aussi le développement de nouveaux à destination des jeunes et des plus fragiles, favoriser les lieux de rencontre, ménager et aménager des espaces verts, diminuer l'impact automobile etc. Cette démarche permet de favoriser le lien social entre les habitants.

Le projet doit contribuer à cette démarche en veillant à préserver et mettre en valeur son cadre de vie remarquable.

AXE 3 : UN PROJET QUI REPOSE SUR LES BESOINS DE DEMAIN

03.1 : Fixer des ambitions démographiques en lien avec les tendances observées

03.2 : Ménager le territoire en privilégiant les potentialités existantes au sein du tissu bâti

03.1 : Limiter l'étalement urbain et ses impacts néfastes

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

La commune, située à la croisée de trois départements, profite de cette situation grâce à la proximité d'axes routiers structurants avec notamment l'A31 qui se situe à environ 30 minutes, la N4 à environ 40 minutes et à 5 minutes de la RD964.

Cette situation géographique lui confère un certain niveau d'attractivité, notamment pour des actifs travaillant à Toul, Nancy ou encore Neufchâteau.

Bien que la commune ait connue une baisse démographique rapide et importante, notamment suite à la fermeture de la fromagerie, elle a su renouer avec sa démographie. Néanmoins, les départs sont plus nombreux que les naissances, ne permettant pas d'afficher une population à la hausse.

Malgré une dynamique naturelle encourageante, la commune connaît **un vieillissement de sa population** qui s'inscrit dans un contexte départemental et régional similaire.

Les ambitions communales de développement démographique sont basées sur le maintien de la population actuelle. La population de Pagny-la-Blanche-Côte a connu plusieurs fluctuations démographiques depuis les années 1960.

Malgré ces fluctuations démographiques, la commune a connu un développement contenu comme l'atteste les anciennes cartographies de l'État-major où la forme originelle du village se retrouve de nos jours. Avec son plan en damier et ses ruelles, la commune bénéficie d'une identité propre qui contribue à un cadre de vie qualitatif et apprécié des ménages et des visiteurs. La commune s'est donc très peu développée d'un point de vue morphologique. Il s'agira de continuer à préserver autant que faire se peut la forme urbaine remarquable de Pagny-la-Blanche-Côte en limitant les extensions urbaines. Ceci contribue pleinement à la lutte contre la banalisation des paysages.

Au-delà de l'aspect architectural et paysager, limiter l'étalement urbain c'est également limiter **ses impacts néfastes** sur l'environnement. Militer pour un urbanisme durable implique de privilégier le développement urbain sur l'existant. La commune pourra prévoir une parcelle en continuité immédiate du tissu bâti afin de répondre à ces objectifs démographiques.

AMBITION GÉNÉRALE DE L'AXE 3

Au regard des derniers recensements de l'INSEE, les ambitions communales visent à stabiliser sa population afin de répondre aux enjeux suivants :

- **Maintenir la population actuelle** en développant une **réponse adaptée à ses besoins,**
- **Maintenir l'attractivité pour les actifs et notamment les familles,**

L'objectif communal est de stabiliser sa population autour de **235 habitants à l'échelle 2031**. Cet objectif s'inscrit dans les recensements observés depuis 2009.

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose au PLU de recenser et d'analyser les capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant. Il s'agit d'identifier les potentialités existantes qu'offre la commune en termes de renouvellement urbain (dents creuses, mutation des espaces, etc.).

L'élaboration de cette démarche ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une démarche à la fois quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter

la stratégie foncière de la collectivité. analyse, un travail fin a été mené. Un travail basé sur la connaissance des élus a été réalisé.

Les ambitions de développement communal passent donc principalement par le principe de densification de l'existant lorsque cela est possible.

Le scénario de développement retenu est développé dans ce présent tome.

2. LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Fruit d'un travail approfondi, le projet doit être construit en intégrant pleinement les objectifs nationaux et régionaux en matière de lutte contre le dérèglement climatique. Ces dernières années des bouleversements urbanistiques ont eu lieu invitant les collectivités à penser un nouveau développement urbain. En ce sens, le projet de Pagny-la-Blanche-Côte doit pleinement intégrer ces ambitions de sorte à tendre vers un aménagement du territoire raisonné, proportionné et juste.

2.1 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE



Les ambitions communales de développement démographique sont basées sur le maintien de la population actuelle. La population de Pagny-la-Blanche-Côte a connu plusieurs fluctuations démographiques depuis les années 1960.

L'évolution démographique de la commune est la suivante (source : INSEE) :

- Une phase de baisse démographique rapide et importante qui est observée jusqu'au début des années 1990 avec une population communale qui est passée de 372 habitants à 201 habitants (-171 habitants),
- Une phase de reprise démographique est observable entre 1990 et 2009 où la population communale est passée de 201 à 248 habitants (+47 habitants),
- Une légère diminution s'opère à nouveau entre 2009 et 2014 où la population passe de 248 à 244 habitants (-4 habitants)
- La baisse semble s'être poursuivie jusqu'en 2020 où la population est passée de 244 habitants en 2014 à 234 habitants en 2020 (-10 habitants).

La commune de Pagny-la-Blanche-Côte fait partie de la communauté de communes de Commercy Void Vaucouleurs qui est un territoire sous influence extérieure, notamment des grands pôles urbains.

La commune, située à la croisée de trois départements, profite de cette situation grâce à la proximité d'axes routiers structurants avec notamment l'A31 qui se situe à environ 30 minutes, la N4 à environ 40 minutes et à 5 minutes de la RD964.

Cette situation géographique lui confère un certain niveau d'attractivité, notamment pour des actifs travaillant à Toul, Nancy ou encore Neufchâteau.

Il est intéressant de souligner que la hausse démographique observée sur la période 1990 à 2009 n'est pas le résultat de la construction d'un nouveau lotissement. En effet, la population de la commune a augmenté sans pour autant disposer de zones A Urbaniser puisque la commune est soumise aux règles du Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Bien que la commune ait connu une baisse démographique rapide et importante, notamment suite à la fermeture de la fromagerie, elle a su renouer avec sa démographie. Néanmoins, les départs sont plus nombreux que les naissances, ne permettant pas d'afficher une population à la hausse.

Malgré une dynamique naturelle encourageante, la commune connaît **un vieillissement de sa population** qui s'inscrit dans un contexte départemental et régional similaire. Une réponse spécifique devra être apportée sur ce dernier point en termes de logements.

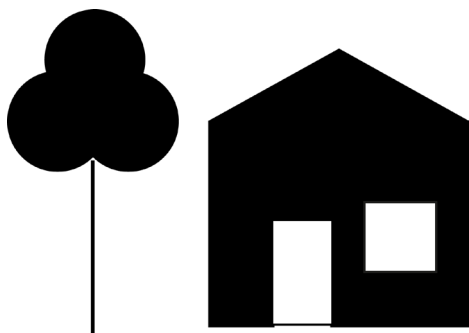
Au regard des derniers recensements de l'INSEE, les ambitions communales visent à stabiliser sa population afin de répondre aux enjeux suivants :

- **Maintenir la population actuelle** en développant une **réponse adaptée à ses besoins**,
- **Maintenir l'attractivité pour les actifs et notamment les familles**,

L'objectif communal est de stabiliser sa population autour de **235 habitants à l'échelle 2031**. Cet objectif s'inscrit dans les recensements observés depuis 2009.

L'ambition démographique portée par la commune de Pagny-la-Blanche-Côte est donc cohérente avec les dynamiques démographiques passées et actuelles. **L'hypothèse de développement retenue par la commune est donc de maintenir sa population actuelle, ce qui représente un défi pour une commune rurale qui s'inscrit dans un contexte départementale fragile.**

2.2 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE D'HABITAT



Les ambitions communales de développement pour répondre à l'ambition démographique visent à assurer **une offre en logements équilibrée et proportionnée tout en veillant à préserver le cadre de vie remarquable.**

La détermination des objectifs chiffrés en matière de production de logements se base sur le scénario démographique retenu qui est de **maintenir la population actuelle sur le territoire communal**. Pour ce faire, il convient de déterminer les besoins liés au desserrement des ménages, ce qui implique de prendre en compte l'évolution de la **taille moyenne des ménages**.

Pour calculer ce besoin, la méthode de calcul du point mort projeté a été utilisée, ce qui correspond au nombre de nouveaux logements dont la commune a besoin sur une période donnée pour stabiliser sa population et repose sur l'addition des 3 piliers suivants : le renouvellement, l'évolution des résidences secondaires et de la vacance et le desserrement des ménages :

- **Le renouvellement** désigne l'évolution des constructions (changement de destination d'une grange ou d'un commerce par exemple, insalubrité, destruction, etc.)
- **La variation des résidences secondaires et des logements vacants** : ce critère permet d'analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins globaux de la commune.
- **Le desserrement de la population** : la variation du nombre de personnes par ménage entraîne une évolution des besoins en logements. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial, allongement de la durée de la vie, etc.), le nombre de personnes par logement change. Si l'on pose l'hypothèse d'une stabilité du nombre d'habitants, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logements. Mathématiquement, maintenir le même nombre d'habitants avec une baisse de personnes par ménage, nécessite logiquement d'accueillir plus de ménages, ce qui entraîne un besoin

supplémentaire en logements.

La méthode de calcul du point mort et du point mort projeté a été élaborée par le cabinet Guy Taieb conseil. Cette technique a été testée et validée dans les années 90 par le département des Yvelines. Elle est aujourd'hui reconnue, nous avons donc choisi d'appliquer ce protocole pour estimer les besoins de Pagny-la-Blanche-Côte.

Le recours à l'utilisation de la méthode de calcul du point mort permet donc de fixer les besoins de la commune compte tenu du contexte supra-communal évolutif actuellement.

Pour rappel, la taille moyenne des ménages diminue à Pagny-la-Blanche-Côte :

- En 1999, il y avait en moyenne 2,52 personnes/ménage
- En 2009, il y avait en moyenne 2,36 personnes/ménage
- En 2014, il y avait en moyenne 2,31 personnes/ménage
- En 2020, il y avait en moyenne 2,28 personnes/ménages

En France, sur les trente dernières années, le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population. Par conséquent, le nombre moyen de personnes par ménage diminue en raison des évolutions sociétales. Bien que cette diminution tende à ralentir ces dernières années, elle se poursuit.

Ainsi pour le projet du PLU de Pagny-la-Blanche-Côte, à l'horizon 2031, nous prenons comme hypothèse **la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages qui s'inscrit dans un contexte national**. Même si le nombre de personnes en moyenne par ménage reste actuellement supérieur aux moyennes nationale et départementale (2,28 à Pagny-la-Blanche-Côte contre 2,17 à l'échelle de la France métropolitaine et 2,14 à l'échelle départementale), le vieillissement de la population va entraîner incontestablement une baisse de la taille des ménages à l'horizon 2031.

Cette hypothèse projette une diminution de -0.1 personnes par ménage, passant ainsi de 2,28 personnes par ménage en moyenne en 2020 à 2,18 personnes par ménage en moyenne en 2031.

Le besoin en logement lié au desserrement des ménages est de 11 logements pour Pagny-la-Blanche-Côte.

| POINT MORT 2009-2020 | | | | | | | | | |
|---|-----|------------------------|------|----|------|----|--|--------------|--|
| 2009-2020 | | | | | | | | | |
| Renouvellement | | Variation | | | | | | Desserrement | |
| Variation du parc entre 2009 et 2020 | 6 | Résidences secondaires | 2009 | 27 | 2020 | 18 | Population des ménages 2009 | 248 | |
| Parc total en 2020 | 147 | Logements vacants | 2009 | 9 | 2020 | 26 | Taille moyenne des ménages 2020 | 2,28 | |
| Parc total en 2009 | 141 | Total | 2009 | 36 | 2020 | 44 | Nombre de résidences principales en 2009 | 105 | |
| Construction neuve entre 2009 et 2020 | 4 | Variation | | | | | Pop09/T20-RP09 | 4 | |
| Nombre de logements dus au renouvellement | -2 | | | | | | | | |
| Point mort = | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | |

| PROJECTION POINT 2021-2031 | | | | | | | | | |
|--|-----|------------------------|------|----|------|---|--|------|--|
| Projection 2020-2030 | | | | | | | | | |
| Renouvellement | | Variation | | | | | Desserrement | | |
| Variation du parc entre 2021 et 2031 | | Résidences secondaires | 2020 | 18 | 2031 | | Population des ménages 2020 | 234 | |
| Parc total en 2031 | | Logements vacants | 2020 | 26 | 2031 | | Taille moyenne des ménages 2031 | 2,18 | |
| Parc total en 2020 | 147 | Total | 2020 | 44 | 2031 | | Nombre de résidences principales en 2020 | 102 | |
| Construction neuve entre 2020-2031 | | Variation | | | | 8 | Pop21/T31-RP20 | 5 | |
| Nombre de logements du au renouvellement | -2 | | | | | | | | |
| Point mort= | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | |

3. LES OBJECTIFS DE RÉPARTITION DES 11 NOUVEAUX LOGEMENTS

3.1 LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DE L'ESPACE BÂTI

L'objectif est d'assurer les nouveaux logements au sein du tissu bâti existant, de la Partie Urbanisée.

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose au PLU de recenser et d'analyser les capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant. L'élaboration de cette démarche ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une démarche à la fois quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter la stratégie foncière de la collectivité. Pour cette analyse, un travail fin est indispensable. Un travail à la parcelle basé sur la connaissance des élus a été réalisé.

Ce travail analytique a permis d'apprécier la part du développement lié à l'habitat que peut absorber le tissu urbain existant par le comblement des dents creuses notamment, la mutation du bâti et la reconquête de la vacance. Le résultat de cette analyse ne peut être exhaustif en raison de la non-maîtrise foncière des parcelles potentiellement mobilisables (les dents creuses) et du caractère non figé du marché immobilier. Leur

urbanisation est dépendante de la volonté des propriétaires de vendre et/ou bâtir leur terrain. Néanmoins, ce référentiel des dents creuses a été l'occasion :

- de porter un nouveau regard sur le tissu urbain,
- d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité à l'échelle du PLU,
- de faire prendre conscience aux élus du potentiel global en renouvellement (véritable dimension pédagogique).

Pour identifier le potentiel au sein du tissu urbain existant, il est nécessaire de baser la méthodologie sur une base juridique solide et sur une terminologie ayant un fondement juridique. NEGE a ainsi développé une méthodologie afin de répondre à cela ; Les Parties Urbanisées (PU). Les PU vont permettre d'identifier le bâti existant. La commune de Pagny-la-Blanche-Côte, est actuellement soumise au Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Ainsi, déterminer la PU de Pagny-la-Blanche-Côte permet de ne pas retirer des terrains qui sont actuellement urbanisables au RNU.

La méthodologie d'élaboration des PU a été construite sur un principe consolidé par l'analyse du code de l'urbanisme et des critères cumulatifs fournis par la jurisprudence. Se baser sur le code de l'urbanisme et la jurisprudence permet d'apporter une sécurité juridique au document.

C'est le code de l'urbanisme qui a introduit cette notion (article L.111-3, L.111-4 & L.111-5 du CU). En revanche, n'apportant

aucune précision sur sa détermination, les jurisprudences sont nombreuses depuis plusieurs décennies. La jurisprudence a apporté des critères essentiels pour déterminer la PU d'une commune. Ces critères sont des constantes dans la jurisprudence.

Comment la PU est déterminée ?

Dans un premier temps il s'agit d'intégrer toutes les zonages environnementaux (NATURA 2000, ZNIEFF, ENS etc.) les risques (PPR, inondation, cavités etc.) et les zonages agricoles (classement RSD et ICPE).

Ensuite la PU peut être déterminée suivant les critères déterminés par la jurisprudence.

Les critères sont cumulatifs au regard des spécificités locales pour déterminer si des terrains sont situés au sein de la PU.

- **CRITERE / La distance par rapport au bourg** : Entre 50 et 100 m, au-delà, le terrain n'est pas intégré à la PU,
- **CRITERE / Le nombre de constructions existantes** : Pour tracer une PU, il faut au minimum 5 constructions d'habitation. Il faut donc un nombre « suffisant » d'habitations pour déterminer une PU.
- **CRITERE / La taille** : L'ampleur du terrain ne doit pas engendrer une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers : Entre 1000 et 1500 m². Au-delà, le terrain est jugé trop grand par la jurisprudence et contribuerait à la consommation des terres. Il ne peut donc pas faire partie de la PU.
- **CRITERE / La continuité** : Sont continues à l'espace urbanisé, les parcelles se situant sur le même compartiment de terrain. S'il y a un obstacle, la PU n'est plus continue (par exemple : une dénivellation importante, des espaces forestiers, des cimetières, une voie ferrée, un cours d'eau, un bois, etc.).
- **CRITERE / La protection de l'activité agricole** : Même si un terrain est situé en PU, il convient de vérifier qu'il n'est pas rendu inconstructible en application de la règle de réciprocité relative aux bâtiments agricoles (Installation classée pour la Protection de l'environnement – ICPE – 100 mètres / Règlement Sanitaire Classé – RSD- 50 mètres.). L'exploitation ne bloquera pas le cœur de la commune en revanche l'urbanisation ne se dirigera pas vers l'exploitation.
- **CRITERE / Les réseaux** : La desserte par les réseaux d'un terrain est une condition nécessaire mais non suffisante à sa constructibilité. Des terrains peuvent être desservis par les réseaux mais ne font pas forcément partie de la PU. À l'inverse, la desserte par les réseaux doit être suffisante pour accueillir le nombre de constructions programmé dans le PLU.
- **CRITERE / L'insertion paysagère** : Il s'agit de s'assurer qu'un projet ne sera pas de nature à compromettre la qualité d'un

site ou d'un paysage. Ce critère est à utiliser avec prudence. Il faut justifier de l'intérêt paysager.

Ce travail, mené en collaboration avec les élus de la commune, a consisté en l'élaboration d'une cartographie, conçue comme un support de discussion pour identifier l'ensemble des terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux logements.

Ainsi, la PU qui préfigurait la future zone U a permis d'identifier en son sein les capacités d'absorption du tissu urbain existant.

L'ensemble des potentialités constitue ainsi un « champ des possibles » qui a fait l'objet d'une analyse afin de déterminer les secteurs qui semblaient les plus pertinents à retenir pour le PLU, au regard du contexte urbain et des faisabilités de mise en œuvre des projets (complexité parcellaire, rétention foncière à prévoir, contraintes connues, etc.). A ce travail cartographie a été ajoutés plusieurs éléments : les lignes topographiques, les servitudes, le PPR, les zonages environnementaux etc. Cette superposition des informations a permis d'édulcorer les dents creuses qui ne peuvent être intégrées au potentiel de densification des espaces bâtis.

Au total, 16 espaces non bâtis ont été recensées avec les élus à l'intérieur de la PU. Il s'agit du recensement brut qui a été établi dans un premier temps. Néanmoins, une analyse a été effectuée afin d'affiner ce potentiel suivant les réalités du terrain.

Les 16 espaces pressentis au départ pour intégrer le potentiel de densification des espaces bâtis sont répartis de la manière suivante :

- **8** sont des jardins, potagers ou vergers connexes à une habitation.
- **5** sont des parcelles libres dont l'occupation est agricole ou naturelle.
- **2** sont des terrains libres dont l'occupation est naturelle et elles sont concernées par un zonage environnemental. Certaines sont également situées en bordure de la rivière du Chêtré.

Ainsi, après une analyse plus fine, le total des potentielles dents creuses à Pagny-la-Blanche-Côte est de **13 (espaces de jardins + espaces libres)**.

Ce travail de recensement a mis en évidence que presque 90% des dents creuses font l'objet d'une rétention foncière et n'ont connu aucune mutation depuis plus de vingt ans. Le phénomène de rétention foncière résulte d'une variété de situations. L'analyse effectuée indique plusieurs formes de rétention :

- Les propriétaires gardant leur terrain afin de le transmettre à leurs enfants,

- Les propriétaires ayant acheté un terrain contigu pour se prémunir de voisins, et utiliser ce terrain en jardin d'agrément,
- Les propriétaires attendant que leur terrain prenne de la valeur avant de le vendre.

Le Juge Administratif s'est déjà prononcée sur l'utilisation du coefficient de rétention foncière. Il apparaît à la lecture jurisprudentielle, que le juge est réceptif à cette notion à la condition que le phénomène soit dûment constaté et explicité dans le rapport de présentation, et que le coefficient retenu demeure proportionné au phénomène observé (TA PU, 14 avril 2015, préfet des Pyrénées atlantiques – commune de Boeil-Bezing, req. n° 1302093).

Néanmoins, la rétention foncière est une notion à utiliser avec précaution, surtout en milieu rural. En effet, d'après la méthodologie du CEREMA, «sur les petites communes, un taux de rétention foncière n'a aucun sens. A moins de 30 parcelles, il vaut mieux raisonner en nombre de terrains qu'en pourcentage».

Nous avons décidé de retenir 5 parcelles pouvant potentiellement être urbanisées à horizon 2031 pour un potentiel de 6 nouveaux logements. Le projet prend tout de même en compte la possible mise sur le marché d'une partie des dents creuses considérées comme probablement bloquées actuellement. L'effort de la commune de limiter au maximum sa consommation foncière peut être ici constaté.

Ainsi, le projet a retenu que **5 dents creuses pour pour un potentiel de 6 logements** sur les 13 recensées seraient potentiellement urbanisées à l'horizon 2031, bien que la probabilité de la concrétisation de ce parti pris soit particulièrement faible. Plusieurs logements peuvent être réalisés sur une dent creuse.

3.2 LES CAPACITÉS DE MUTATION DE L'ESPACE BÂTI

La commune de Pagny-la-Blanche-Côte dispose d'un vaste espace en plein cœur de village accueillant une friche industrielle. Il s'agit de l'ancienne fromagerie qui a fermé il y a plusieurs décennies. Cette emprise fait aujourd'hui l'objet d'un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier du Grand Est (EPFGE) en vue d'une prochaine reconversion du site. La finalité de cette opération consiste à rétablir un lien entre le tissu urbain existant et cet espace en friche. Pour ce faire, le projet de reconversion comporte plusieurs éléments : une halle, un local technique pour la mairie ainsi que deux logements. Cette espace en mutation devra donc permettre d'accueillir deux nouveaux logements.

Le projet de renouvellement urbain de cet îlot est le projet phare de ce présent PLU. Cette opération s'inscrit dans une logique de recyclage du foncier déjà artificialisation qui permet de lutter activement contre l'étalement urbain et ses effets néfastes sur l'environnement, la biodiversité et plus globalement sur le vivant. Ce lieu représente donc une opportunité pour la collectivité de traduire ses ambitions et sa stratégie de développement, clairement inscrit au sein de son PADD et de s'inscrire pleinement dans la stratégie posée par la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021.

Dans la continuité de cette démarche, le futur projet permettra de ré-ouvrir cet espace aujourd'hui complètement fermé en le réintégrant à la trame urbaine existante avec des mobilités douces reliées au grand territoire et des lieux de convivialités avec l'édification d'une halle.

La collectivité souhaite que cet espace soit multifonctionnel en favorisant la mixité des usages afin de répondre à la fois aux besoins communaux mais aussi aux besoins des habitants local technique, lieu de convivialité, espaces verts permettant de réintégrer la nature en cœur de bourg, des jardins mais aussi des places de stationnement. Le cadre de vie se retrouve bien en cœur du projet, ce qui est le socle du PADD du PLU de Pagny-la-Blanche-Côte

Cette volonté de reconquérir cet espace s'inscrit dans un l'intérêt général de la société, de l'environnement et des territoires. Ainsi, à son échelle, la commune apporte une réponse au défi climatique et environnemental tout en permettant de répondre à ses besoins fixés au sein du PLU.

Par ailleurs les élus ont identifié deux autres espaces, notamment des vieilles granges pouvant faire l'objet d'une mutation. Au regard des coûts liés à la réhabilitation, la concrétisation de mutation de ces deux espaces est faible et l'une d'elle est utilisée comme stockage de matériel agricole.

Ainsi, sur les 11 nouveaux logements, **3** logements seront à produire au minimum grâce à la mutation du bâti existant.





par l'INSEE sont en général plus importants que la réalité du terrain, notamment en milieu rural. Par ailleurs, la vacance est un phénomène en évolution constante, il y a donc un décalage à prendre en compte entre le moment où le recensement est effectué et le moment où ce dernier est publié.

Afin de vérifier les données de l'INSEE, un travail fin sur la vacance des logements a été réalisé avec les élus.

Il est communément admis pour qu'un marché immobilier soit fluide, le taux de vacances de logements doit se situer entre 5% et 7%. Un taux de vacance inférieure est signe d'une forte pression foncière et un taux de vacance supérieur révèle un dysfonctionnement du parc.

En 2023, d'après les données communales, les élus ont pointé 8 logements vacants. Sur ces 8 logements, un certain nombre fait l'objet d'une rétention (indivision etc.). Leur reconquête semble compliquée à l'échelle du projet, d'autant plus que la commune mène déjà un projet de reconversion important.

Depuis, l'un de ces logements a été vendu. Il reste donc en 2024 7 logements vacants qui font l'objet d'indivisions. Les élus souhaitent inscrire comme objectif de remise sur le marché **1** de ces logements à horizon 2031.

3.4 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La municipalité souhaite pouvoir permettre l'accueil de nouveaux ménages en priorité au sein de son tissu existant. Afin de répondre aux besoins fixés, une parcelle est ouverte à l'urbanisation.

Cette petite zone de 868m² est mesurée et doit permettre de répondre strictement aux besoins identifiés dans le projet de la commune. Dans une logique qualitative il a été décidé que cette extension devrait être localisée en continuité directe avec le tissu urbain préexistant afin de limiter l'impact environnement et paysager du projet. Aucun coût de viabilisation n'est à prévoir puisqu'elle est desservie par les réseaux, au droit à la parcelle.

Ainsi, cette parcelle de 800 m² permet à la commune de disposer d'une parcelle pouvant accueillir une nouvelle construction et ainsi répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée tout en veillant à répondre aux obligations législatives et aux politiques supra-communales.

En effet, le PLU entretient des relations réglementaires avec d'autres documents, règles, et/ou lois : ce principe s'appelle l'opposabilité. En d'autres termes, les documents de planification ne sont pas égaux : certains sont dits «supérieurs» aux autres, c'est-à-dire qu'ils doivent être respectés par les documents



Bâtiment actuellement en friche de l'ancienne fromagerie.

3.3 LES POTENTIALITÉS LIÉES À LA VACANCE DES LOGEMENTS

Selon l'INSEE, la vacance des logements était de 17.7% en 2020, contre 5.6% en 2010. Les taux de vacance présentés

d'urbanisme de rang dits «inférieur». **Ce système hiérarchique** organise les relations entre les différents documents d'urbanisme, de l'échelon supra-communal à la parcelle. En effet, de nombreuses politiques publiques sont portées par des plans et des schémas opposables aux documents d'urbanisme et, par ricochet, aux décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Ainsi toutes les procédures touchant aux documents d'urbanisme, telle que la présente modification de droit commun du PLU de, doivent respecter le principe de la **hiérarchie des normes** imposée par le législateur.

La hiérarchie des normes est une lecture de l'organisation des normes juridiques. Les lois, obligations et réglementations étant particulièrement nombreuses et s'appliquant à différentes échelles, différents périmètres et différents cas de figure, la législation a établi un rapport hiérarchique entre elles. L'objectif étant que **les différentes politiques sectorielles soient intégrées à chaque échelon du maillage territorial**. Afin d'ordonner la multitude de normes (loi, décret, document réglementaire, etc.), 3 grands types de rapport juridique sont à retenir dans une logique d'opposabilité :

- **Le rapport de conformité** (le niveau le plus exigeant) implique d'appliquer la règle à la lettre (ex : Code de l'urbanisme, loi littoral, Plan de Prévention des Risques etc.). Si un document doit être conforme à un document supérieur, aucune marge d'appréciation n'est envisageable, il s'agit de retranscrire à l'identique la norme supérieure.
- **Le rapport de compatibilité** qui implique de respecter l'esprit de la règle (ex : ne pas envisager un aménagement invasif dans une zone identifiée comme à préserver). Il s'agit de ne pas aller à l'encontre des orientations fondamentales du document supérieur. Pour autant, une marge de manœuvre existe pour préciser ou approfondir le sujet.
- **Le rapport de prise en compte** (le niveau le moins exigeant) qui permet une latitude à condition de ne pas remettre en cause la règle. Il s'agit d'être compatible avec le document supérieur, poursuivre les mêmes orientations, mais en autorisant toutefois des dérogations pour des motifs justifiés.

Le PLU doit donc veiller, lors de son élaboration, à respecter le principe de la hiérarchie des normes.

De manière directe, le PLU de Pagny-la-Blanche-Côte est concerné par le **SRADDET de la région Grand Est**.

Étant donné que la commune ne fait pas partie du périmètre d'un SCoT approuvé (celui-ci est en cours d'élaboration mais sera exécutoire après l'approbation du PLU), le projet doit être compatible avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Grand Est. Ce dernier a été adopté en 2019 et il est cours de modification pour intégrer les dernières avancées législatives, notamment les dispositions posées par la loi dite

«Climat et Résilience».

Le SRADDET de la région Grand Est, dans son état actuel pose l'objectif chiffré suivant : Réduire la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières de 50% d'ici 2030 et tendre vers 70% d'ici 2050 par rapport à la période 2010-2019.

Ainsi, le renouvellement urbain et la densification des villes et villages (amélioration de la qualité du bâti, valorisation des dents creuses et réhabilitation des friches), associés à la limitation de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, doivent constituer des principes forts d'aménagement des territoires.

Ceci doit passer par la définition et la mise en place de stratégies de développement maîtrisé et structuré prenant en compte les spécificités et atouts de chaque territoire et travaillant sur les liens entre l'urbain, le périurbain et le rural.

Selon les données du portail de l'artificialisation, sur la période de référence, 1 705m² de surfaces ont été consommées à Pagny-la-Blanche-Côte pour de l'habitat. Ainsi, la parcelle de 868 m² déterminée dans le cadre du projet répond aux objectifs chiffrés posés par le document cadre.

3.4 SYNTHÈSE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

L'objectif démographique visé est le maintien de la population aux alentours de 235 habitants à horizon 2031.


Le maintien de la population entraîne des besoins en logement. En effet, à population égale, pour atteindre cet objectif, il convient de produire de nouveaux logements.

Ainsi, le besoin lié au desserrement des ménages est de 11 nouveaux logements. Ces 11 logements devront être répartis de la manière suivante :



- 6 logements devront se faire en densification par le comblement des dents creuses,
- 3 logements devront être réalisés par la mutation du bâti existant.
- 1 logement pourra être réalisé en continuité directe de la partie urbanisée. Cela représentera une parcelle d'environ 868 m².
- 1 logement par reconquête de la vacance. Celui-ci devra permettre de remettre sur le marché un bien vacant faisant l'objet d'une rétention foncière actuellement.



| TYPOLOGIE DES ZONES NON BÂTIES | | | | | |
|---|---------|------------------|--------|---|--|
| ID | SURFACE | OCCUPATION | ZONAGE | POTENTIEL CONSTRUCTIBLE À ÉCHELLE 2030 IDENTIFIÉ PAR LA MUNICIPALITÉ | Photographie |
| DENTS CREUSES LIBRES FAVORABLES À LA CONSTRUCTION | | | | | |
| 1 | 0.09 ha | Espace arboré | Ub | potentiel 1 logement |   |
| 2 | 0.13 ha | Pré | Ub | potentiel 1 logement |  |
| 3 | 0.16 ha | Espace arboré | Ub | potentiel 2 logements |  |
| 4 | 0.06 ha | Friche naturelle | Ub | potentiel 1 logement | |






| | | | | | |
|---|---------|-----------------|----|----------------------|--|
| 5 | 0.09 ha | jardin- potager | Ua | potentiel 1 logement |  |
|---|---------|-----------------|----|----------------------|--|

ESPACES NON MOBILISABLES SECTEURS AVEC CONTRAINTES

| | | | | | |
|---|---------|----------------|---|------------------------------|---|
| 7 | 0.07 ha | Zone naturelle | N | Secteur non mobili- sable |  |
| 8 | 0.07 ha | Zone naturelle | N | Secteur non mobili- sable |  |

ESPACES NON MOBILISABLES SECTEURS DÉDIÉS AUX JARDINS CONNEXES À DES HABITATIONS

| | | | | | |
|----|---------|--------|---|--|---|
| 9 | 0.14 ha | Jardin | U | Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031. |  |
| 10 | 0.05 ha | Jardin | U | Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031. |  |
| 11 | 0.09 ha | Jardin | U | Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031. |  |

| | | | | | |
|----|---------|--------|---|--|---|
| 12 | 0.16 ha | Jardin | U | Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031. |  |
| 13 | 0.07 ha | Jardin | U | Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031. |  |
| 14 | 0.09 ha | Jardin | U | Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031. |  |
| 15 | 0.07 ha | Jardin | U | Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031. |  |
| 16 | 0.03 ha | Jardin | U | Jardin clôturé connexe à l'habitation. Cette parcelle ne sera pas construite à l'échelle 2031. |  |

CAPACITÉS DE MUTATION ET LOGEMENTS VACANTS

CAPACITÉS DE MUTATION DU BÂTI

| | | | | |
|---|---|--|---|--|
| A | - | Ancienne fromagerie faisant l'objet d'un projet de reconversion. | U | La reconversion de ce site est le projet phare de ce présent PLU. Il va permettre de réintégrer l'îlot aujourd'hui en friche au sein du tissu bâti. Le projet prévoit 3 logements. |
| B | - | Ancienne grange | U | Ancienne grange utilisée aujourd'hui comme stockage de matériel agricole. Cette grange ne peut pas être comptabilisée dans le potentiel mutable à horizon 2030. |

| | | | | | |
|-------------------|---|-----------------|---|---|--|
| C | - | Ancienne grange | U | Ancienne grange qui fait l'objet d'une rétention foncière. Cette grange ne peut pas être comptabilisée dans le potentiel mutable à horizon 2030. | |
| LOGEMENTS VACANTS | | | | | |
| D | - | En rétention | U | Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années. | <p>La vacance est un phénomène en constante évolution.</p> <p>La commune dispose d'un taux de vacance qui est qualifiée de «normal» et qui contribue à la fluidité du parc immobilier.</p> <p>Certains biens font néanmoins l'objet d'une rétention depuis de nombreuses années. L'objectif serait une remise sur le marché d'au moins deux ces bien à horizon 2031.</p> |
| E | - | En vente | U | Depuis l'élaboration du diagnostic, cette maison a été vendue et n'est donc plus vacante en octobre 2024. | |
| F | - | En rétention | U | Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années. | |
| G | - | En rétention | U | Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années. | |
| H | - | En rétention | U | Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années. | |
| I | - | En rétention | U | Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années. | |
| J | - | En rétention | U | Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années. | |
| K | - | En rétention | | Cette maison fait l'objet d'une indivision depuis de nombreuses années. | |

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES PIÈCES 2. RÉGLEMENTAIRES

LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document de planification réglementaire** ayant pour objectif d'orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, paysage, environnement etc.). Il constitue **un vecteur majeur de retranscription du projet de territoire de Pagny-la-Blanche-Côte pour les 10 prochaines années**. La construction de ce projet doit trouver le point d'équilibre entre les projets de la municipalité, les politiques supra-communales, le contexte législatif actuel ainsi que l'expression des habitants qui demeurent les premiers usagers du territoire au quotidien.

Ainsi, le PLU est un document co-construit où toutes les parties prenantes peuvent s'exprimer de sorte à aboutir à un projet partagé et approprié par tous.

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1.1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Au moment du commencement de l'élaboration du PLU, la commune de Pagny-la-Blanche-Côte était soumise aux règles du Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Les nouvelles règles d'urbanisme amènent donc de profondes évolutions pour l'aménagement communal.

Le zonage est composé de trois grands types de zones : **la zone urbaine (U)**, **la zone A Urbaniser (AU)**, **la zone Naturelle (N)** et **la zone Agricole (A)**.

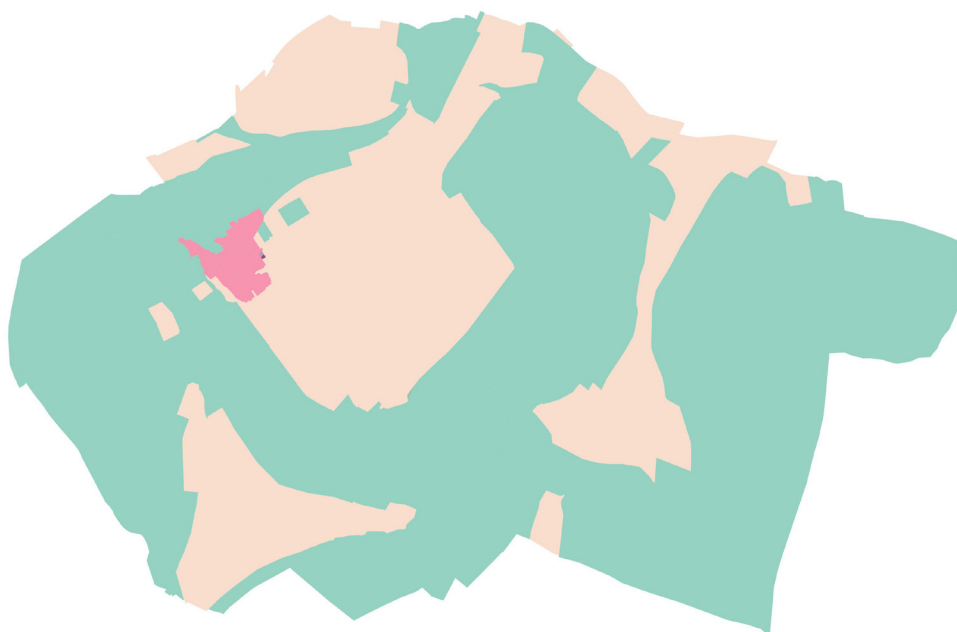
La zone U : La zone U a été tracée suivant la méthodologie de la Partie Urbanisée présentée dans ce présent tome. Cette approche a permis un traitement équitable du tissu urbain existant. La surface de l'ensemble de la zone U représente 12,24ha.

La zone AU : La zone AU correspond au secteur d'extension permettant de répondre aux besoins de la commune. Sa surface est de 0,09 ha (868 m²).

La zone N : La zone naturelle est vaste et permet une très bonne préservation des enjeux environnementaux du territoire (espaces boisés, zones humides remarquables du SDAGE, etc.). Sa surface est de 847,97 ha.

La zone A : La zone agricole vise à assurer une préservation des espaces agricoles et la pérennisation des exploitations. Sa surface représente 381,4 ha.

Afin de s'adapter aux spécificités locales, chaque type de zone est subdivisée en sous-secteurs qui sont présentés dans le tableau page suivante.



| TYPE DE ZONE | SOUS-SECTEUR | NATURE ET OBJECTIF(S) | SURFACE EN HA | DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD |
|--------------|--------------|---|---------------|--|
| ZONE U | Ua | Le centre ancien est classée en zone Ua. L'objectif est de conforter la structure du cœur de bourg de sorte à préserver et valoriser l'identité communale. Ainsi, le développement des nouvelles constructions est encadré par des règles d'urbanisme respectant la morphologie du centre ancien. | 8.6 | 01.6 02.1 02.3 02.4 02.5 03.2 03.3 |
| | Ub | La zone Ub correspond aux extensions urbaines récentes. Ce sont des secteurs à dominante résidentielle. Par extension urbaine nous entendons les constructions édifiées depuis les années 1960. Le caractère de cette zone est donc différent du centre ancien et appelle donc des règles urbanistiques et architecturales plus souples. | 3.5 | 01.6 02.1 02.3 03.2 03.3 |
| | Ur | La zone Ur correspond au projet de renouvellement urbain incluant le site de l'ancienne fromagerie. Les objectifs visés par ce site sont multiples : réintégrer le site de l'ancienne fromagerie dans le tissu bâti, assurer le développement de la commune, notamment du centre historique par l'optimisation du foncier disponible, mettre en valeur, restructurer et aménager le site afin de conforter le pôle central. | 0,3 | 01.2 01.5 02.1 02.2 02.3 03.2 03.3 |

| | | | | |
|--------|-----|---|-------|--|
| ZONE N | N | Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels du territoire. Elles comprennent les bosquets et petits boisements. Ces secteurs sont à protéger de toutes constructions en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. | 338.8 | 01.1 01.2 01.3 01.4 01.6 02.5 03.3 |
| | Nf | Les zones Nf correspondent aux secteurs de forêts. Ces secteurs sont à protéger de toutes constructions en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Par ailleurs, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 50 mètres à partir de la lisière des forêts. | 499.4 | 01.1 01.2 01.3 01.4 01.6 |
| | Nv | Les zones Nv correspondent aux secteurs de vergers. Ils sont principalement positionnés en entrée commune. Ces secteurs sont à préserver et pérenniser en raison de leur rôle paysager, nourricier et environnemental. | 2.1 | 01.1 01.2 01.3 |
| | Nzh | Les zones Nzh sont des secteurs naturels identifiés comme étant des zones humides remarquables au sein du SDAGE. Ces sites sont à préserver en raison de leur rôle écologique. Des règles spécifiques supplémentaires sont mises pour assurer leur préservation. | 7.6 | 01.1 01.2 |

| | | | | |
|----------------|------------|--|---------------|--|
| ZONE A | A | La zone A correspond aux zones agricoles constructibles où seules les constructions liées à la destination exploitation agricole y est autorisée ainsi que les équipements d'intérêt collectif. Il s'agit d'un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. | 314.04 | 01.7 02.3 03.3 |
| | Anc | La zone Anc correspond à la zone agricole inconstructible. Elle a été définie en entrée de commune de sorte à ce qu'il n'y ait pas une nouvelle construction qui s'installe et coupe les ouvertures paysagères. | 24.1 | 01.3 02.3 03.3 |
| | Apv | La zone Apv correspond au secteur destiné au déploiement de l'agri-photovoltaïsme. Cette zone est ciblée au sein des zones d'accélération et un porteur de projet est identifié. La commune a délibéré sur ce projet et de nombreux échanges ont été réalisés avec différentes instances. | 43.23 | 02.1 |
| ZONE AU | 1AU | La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation futur destiné à l'habitat. Il permet d'accueillir un nouveau logement répondant strictement aux besoins identifiés. | 0.09 | 01.2 01.4 02.1 02.4 03.1 03.2 03.3 |

1.2 LES AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

architectural

Les plans de zonage comportent d'autres dispositions graphiques qui sont présentés dans les paragraphes suivants.

Les prescriptions graphiques relatives à la mise en valeur et la protection du patrimoine

La commune de Pagny-la-Blanche-Côte est parsemée d'éléments patrimoniaux hérité de sa longue histoire et épargné par les conflits historiques.

Parfois méconnus et peu mise en valeur, les élus ont souhaité avec la réalisation de leur PLU et notamment du diagnostic, disposer d'un inventaire des éléments patrimoniaux. Ces

éléments ne font actuellement l'objet d'aucune protection.

Pour autant, malgré l'absence d'un document d'urbanisme applicable et les nombreuses transformations architecturales, des éléments persistent encore et participent pleinement à l'identité de la commune. Ils racontent l'histoire des lieux et méritent d'être sauvegardés. L'élaboration du PLU a donc été l'occasion de mettre en valeur et préserver ces éléments du patrimoine.




En lien avec les objectifs affichés au PADD de conservation de la qualité du cadre de vie et du patrimoine de son territoire, Les élus communaux ont souhaité profiter des outils mis à leur disposition par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver ces éléments. Cet article dispose :






« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique*




ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »



Afin de protéger et mettre en valeur leur patrimoine local, les élus ont ainsi identifié, sur la base du diagnostic, tous les éléments patrimoniaux qu'ils souhaitent préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile contenant un numéro. Le numéro renvoi à la photographie de l'élément ci-dessous.

Cet outil permettra d'une part, de soumettre à autorisation les démolitions et d'autre part, de motiver un éventuel refus des autorisations d'urbanisme lorsque les travaux projetés sur l'existant viennent dénaturer l'intérêt patrimonial de l'élément.

| IDENTIFIANT AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE | PHOTOGRAPHIE | L.151-19 |
|--|---|---|
| 1 |  | Statue |
| 2 |  | Statue |
| 3 |  | Fronton de porte d'entrée et œil de bœuf |

| | | |
|---|---|--|
| 4 |  | Fronton de porte d'entrée et encadre- ments de fenêtres |
| 5 |  | Œil de bœuf et porte de grange arrondie |
| 6 |  | Grange arrondie avec l'inscription faite pendant la pé- riode du calendrier révolutionnaire Œil de bœuf |
| 7 |  | Fronton de porte d'entrée |
| 8 |  | Lavoir |

| | | |
|----|---|-----------------|
| 9 |  | Croix de chemin |
| 10 |  | Croix de chemin |
| 11 | | Croix de chemin |
| 12 | | Croix de chemin |
| 13 |  | Fontaine |
| 14 |  | Fontaine |

| | | |
|------------------|--|---|
| <p>15</p> |  | <p>Église</p> |
| <p>16</p> |  | <p>Fronton de porte d'entrée</p> |
| <p>17</p> |  | <p>Ancienne chapelle</p> |

Les prescriptions graphiques relatives aux paysages et aux continuités écologiques

L'ensemble des éléments identifiés au règlement graphique vise à assurer la préservation des éléments naturels qui concourent au fonctionnement écologique du territoire.

Ces prescriptions se basent sur l'état initial de l'environnement réalisé en phase diagnostic. Ce travail a donné lieu à une connaissance fine des richesses naturelles locales (NATURA 2000, ZNIEFF etc.) et des éléments de la nature ordinaire (haies, vergers, bosquets, etc.).

En lien avec les orientations du PADD et notamment celles concernant la préservation de la Trame Verte et Bleue, les élus de Pagny-la-Blanche-Côte ont souhaité profiter des outils mis à leur disposition par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les continuités de nature à préserver ou à créer délimitées au titre des continuités écologiques (L.151-23 du code de l'urbanisme) sont les suivantes :

- Des alignements d'arbres remarquables à préserver existants au droit des espaces publics, des axes urbains ou des espaces agricoles et naturels,
- Des structures végétales telles que les bosquets,
- Des haies participant aux continuités écologiques.

Appartenant souvent à des personnes privées, ces éléments peuvent être menacés de destruction. Leur protection stricte est recherchée par le biais de la prescription réglementaire. Ces éléments indiqués au plan sont de nature surfacique ou linéaire. Ainsi, 9,5 km d'éléments linéaires (haies, ripisylves etc.) et 19,9 ha d'éléments surfaciques (bosquets etc.) font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La prise en compte des risques et nuisances connus // le PPRI

En lien avec les objectifs poursuivis par le PADD de limiter l'exposition de la population du territoire face aux risques

et nuisances connus, les élus de Pagny-la-Blanche-Côte ont souhaité afficher le règlement graphique plusieurs éléments afin que le risque soit porté à la connaissance de la population. La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) secteur de Vaucouleurs qui a été approuvé le 28 janvier 2025.

Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

[...] » ;




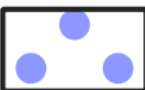
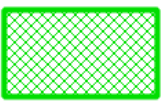
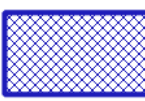
Le règlement du PPRI prévaut sur le règlement du PLU par lien de conformité. Le PPRI est consultable dans les annexes du PLU.

La limitation de constructibilité

Deux éléments graphiques s'ajoutent au zonage :

- La matérialisation de la bande inconstructible de 50 mètres à partir des lisières forestières (limites de la zone Nf). Cette règle permet de limiter l'exposition des tiers face aux risques feu de forêt et chute d'arbres.
- La matérialisation de la bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau afin de protéger ces dernières de toute construction.

Les prescriptions présentées ci-dessus ne sont pas intégrées au zonage sous la forme d'un sous zonage mais de repères graphiques repris de manière synthétique ci-dessous :

| PRESCRIPTIONS | SYMBOLE DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE | DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD |
|---|---|---|
| LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES À LA MISE EN VALEUR ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BÂTI | | |
| L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME |  | 02.5 |
| LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES AUX PAYSAGES ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | | |
| L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME |  | 01.1 / 01.2 / 01.3 |
| |  | 01.1 / 01.2 / 01.3 |
| LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES | | |
| LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION |  | 01.6 |
| LA LIMITATION DE CONSTRUCTIBILITÉ | | |
| BANDE INCONSTRUCTIBLE DE 50 MÈTRES À PARTIR DE LA LISIÈRE DE LA ZONE Nf |  | 01.6 |
| BANDE INCONSTRUCTIBLE DE 10 MÈTRES DE PART ET D'AUTRE DES COURS D'EAU |  | 01.1 / 01.2 / 01.3 |

2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

LA ZONE Ua : secteur du centre ancien

La zone Ua délimite strictement les zones des constructions existantes du noyau historique de la commune dans lesquelles toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité (réseaux existants). L'habitat résidentiel individuel dense prédomine. Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

Cette zone a été créée afin de conserver la morphologie et le caractère du centre-ancien en visant une bonne intégration des futures constructions afin de ne pas « dénaturer » le centre communal. Cette zone dense, à vocation résidentielle, a un faible potentiel d'optimisation.

L'objectif de la zone Ua est également de conserver les caractéristiques du bâti lorrain traditionnel (notamment l'alignement des façades et la continuité du bâti en façade) lorsque cela est possible. Dans cette optique des règles architecturales particulières ont été instaurées. Elles visent à :

- Maintenir les alignements des constructions de façon à préserver l'organisation des rues. Par ailleurs, Plusieurs secteurs sont concernés par une ligne d'alignement des façades de sorte à conserver la morphologie du centre historique.
- Définir une cohérence des hauteurs de construction.
- Définir des prescriptions dans le règlement afin de préserver les éléments architecturaux caractéristiques des façades de l'habitat lorrain. Des éléments ont été repérés graphiquement au titre de l'article L. 151-19.
- Respecter la volumétrie existante des toits.
- Les matériaux de couverture présentent une teinte de rouge vieilli à brun sont autorisés, excepté dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises et verrières ou pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

LA ZONE Ub

Les zones Ub délimitent les constructions existantes du périmètre d'extension contemporaine des communes du

territoire. Elles comprennent également les secteurs desservis en réseaux, dans lesquels toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité. L'habitat résidentiel individuel prédomine, même si quelques collectifs y sont contenus. Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

Cette zone à vocation résidentielle peut ponctuellement être optimisée par le comblement de quelques dents creuses et vides urbains.

Une distinction spatiale a été faite avec la zone UA afin d'autoriser une plus grande souplesse architecturale en zone UB.

Ponctuellement, la profondeur constructible de la zone urbaine a été limitée, afin d'empêcher les constructions « en second rideau », modèle d'urbanisme peu fonctionnel et vecteur de nuisances de voisinage.

LA ZONE Ur

La zone Ur délimite le secteur incluant le site de l'ancienne fromagerie. Il s'agit d'un projet d'intérêt collectif de réhabilitation et reconversion de cet îlot. Ce dernier fait l'objet d'une OAP.

Les règles écrites sont plus souples que la zone Ua afin de ne pas imposer les alignements.

LA ZONE 1AU

La zone 1AU délimite le secteur d'urbanisation future destiné à accueillir un logement. Étant donné la taille limitée de la zone, le règlement est le même que celui de la zone UB. Une OAP a été réalisée conformément au code de l'urbanisme.

LES ZONES NATURELLES (N)

La zone N doit être protégée en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques.

Sont autorisés **dans tous les secteurs** :

- Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif. La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte

pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.

La zone N est constituée par les secteurs suivants :

La zone naturelle forestière (Nf) : secteur naturel des forêts où sont autorisés :

- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément ou à la valorisation des sites.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une bande inconstructible de 50 mètres à partir de la lisière de la zone Nf est également instaurée.

La zone naturelle des zones humides remarquables du SDAGE (Nzh) : les zones NZH doivent être protégées, c'est pourquoi des interdictions supplémentaires s'appliquent au sein de ces secteurs :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol qu'elle qu'en soit la surface et l'épaisseur sauf dans les cas de renaturation du milieu naturel faisant l'objet d'une autorisation administrative au titre du code de l'environnement.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Les dépôts divers.
- L'imperméabilisation des sols.
- Le drainage et la création de fossés.

La zone naturelle des vergers (Nv) : secteur naturel regroupant les vergers. Au sein de ces espaces, pour favoriser leur entretien des abris de jardin sont autorisés sous conditions :

- Présenter une emprise au sol de 12 m² maximum,
- Un par unité foncière.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit de la zone agricole, de type polyculture et élevage, à protéger et ainsi valoriser en raison du potentiel agronomique et économique de ces terres conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Au sein de la zone A, sont autorisés les exploitations et les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Par ailleurs, concernant les logements de gardiennage, ceux-ci sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle dans une limite de 200 m² d'emprise au sol et deux logements pour une exploitation collective. Les annexes du logement de gardiennage sont autorisés à raison de deux annexes d'une surface cumulée maximum de 50 m².

Le cas particulier des habitations existantes non liées à une exploitation agricole :

L'objectif de la zone A est notamment d'interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation, non liée à une exploitation agricole. Cependant, il existe des habitations isolées, classées en zone A. Pour ne pas pénaliser ces propriétaires, des aménagements sont autorisés, à savoir :

Au sein de la zone A il y a également le secteur suivant :

- **le secteur Aa** où toutes les nouvelles constructions sont interdites, pour les annexes et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics afin de préserver l'ouverture paysagère.
- **le secteur Apv** destiné au déploiement de l'agri-photovoltaïsme.

3. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

> L'OAP Sectorielle de la zone Ur

Le périmètre de l'OAP concerne la zone Ur de renouvellement urbain. La municipalité souhaite que le site de l'ancienne fromagerie soit réintégré au tissu urbain grâce à la reconversion de l'îlot, en lien avec le projet urbain.

Le secteur est situé dans le centre-ville historique de Pagny-la-Blanche-Côte, à proximité des équipements structurants. Son périmètre comprend plusieurs terrains ou parties de terrains implantés rue des Halles et rue du Fieffé. Le site en lui-même est occupé par différents usages. La reconversion de l'îlot permettra d'amener une meilleure lecture urbaine et une réintégration du site dans le tissu du centre ancien.

L'OAP a été réalisée de sorte à fixer des orientations globales. Cette OAP sectorielle se présente sous la forme suivante :

- Une localisation de la zone de projet au sein de la commune
- Une photographie aérienne,
- Un schéma de principe,
- Des photographies du site,
- Un texte explicatif qui expose les objectifs à respecter en termes de production de logements, d'insertion urbaine, environnementale et paysagère et de continuité de la trame viaire.

Le texte explicatif se compose de 3 parties :

1. PRINCIPE D'INTÉGRATION À LA FORME URBAINE ET MIXITÉ DES USAGES

Cette partie vise à définir les destinations des constructions souhaitées. Il a été convenu que le site devra assurer une mixité des usages étant donné sa situation en cœur de bourg : équipements d'intérêt collectif (une halle afin de favoriser la proximité et le lien social, local technique), ainsi que des logements (2 logements au minimum devra être prévu afin de répondre aux besoins de la commune).

> Compatibilité avec le PADD :

02.1 / 02.2 / 02.3

03.1 / 03.2 / 03.3

2. PRINCIPES D'INTÉGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

L'OAP impose plusieurs éléments afin de tendre vers une approche qualitative des futurs aménagements et répondre aux enjeux environnementaux et paysagers : traitement paysager des espaces libres, plantation d'arbres, intégration d'espaces verts tels que des jardins etc. L'objectif est de permettre le maintien des éléments de la nature ordinaire qui font partie intégrante de la Trame Verte et Bleue locale et concourent au bien-être des habitants.

> Compatibilité avec le PADD :

01.1 / 01.2 / 01.3
02.1 / 02.2

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTE

Cette partie vise à expliquer comment sera desservie la zone afin d'assurer les coupures urbaines avec les trames viaires existantes par le développement d'une nouvelle voirie.

Cette partie indique également la nécessité de développer des mobilités douces en lien avec les sentiers connus

Afin d'assurer le bon fonctionnement de la zone de projet, des logiques de stationnement doivent être aménagées en lien avec les règles du règlement écrit mais également au sein des espaces publics.

> Compatibilité avec le PADD :

01.5
02.1 / 02.2

Ce site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Néanmoins, conformément au code de l'urbanisme, un calendrier prévisionnel est prévu avec un phasage d'urbanisation de la zone : dès l'approbation du PLU.

L'appréciation des principes d'aménagement exposés ci-dessus est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne devront pas aller à leur rencontre. Par ailleurs, les OAP ont été réalisées de sorte à également décliner les grandes orientations du PADD.

> L'OAP Sectorielle de la zone 1AU

En cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP visent à :

- Répondre aux besoins en logements de la commune tout en limitant la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,
- Assurer une intégration de la zone au tissu bâti et à la trame viaire existante,
- Privilégier l'intégration paysagère et environnementale du futur projet.

Le texte explicatif se compose de plusieurs parties exposant les grands principes d'aménagement de la zone :

Principes d'intégration des enjeux paysagers et environnementaux

> Compatibilité avec le PADD :

01.2 / 01.4

Typologie recherchée

> Compatibilité avec le PADD :

02.1 / 2.5

03.1 / 03.2 / 03.3

Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

> Compatibilité avec le PADD :

2.5

> L'OAP Trame Verte et Bleue

Une OAP thématique environnement a été réalisée dans le cadre de ce PLU.

L'OAP environnement décline le concept de Trame verte et Bleue (TVB) sur le territoire de la commune. Ce dispositif constitue un élément structurant du projet de territoire et répond aux enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages, des continuités écologiques, d'aménagement équilibré du territoire, de nature au sein des espaces urbanisés et de développement des modes de déplacements doux. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont décrits et analysés dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation.

L'OAP identifie les axes de la trame verte et bleue. Les actions et mesures envisagées visent la préservation des continuités, la

remise en état de certains milieux, et précisent les modalités d'aménagement et de gestion des espaces considérés.

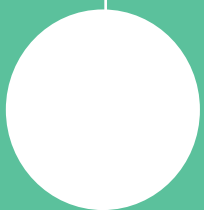
La Trame Verte et Bleue est envisagée ici comme un élément structurant du territoire, qui permet l'expression de la biodiversité au sein de paysages utilisés et aménagés par l'homme.

- Au-delà de sa valeur intrinsèque, une biodiversité en bon état contribue notamment :
- Au bien-être des populations (atténuation des pics de chaleur par la végétation, sites de promenade, etc.) ;
- À la sécurité des biens et des personnes (prévention des inondations, etc.) ;
- À la santé publique (régulation des parasites tels que les tiques, les virus, ou les chenilles processionnaires) ;
- À la résilience des territoires face aux changements climatiques.

A travers la Trame Verte et Bleue, c'est donc un projet global de préservation d'un territoire vivable et agréable pour ses habitants, et d'adaptation aux changements climatiques à venir qui est porté par la commune de Pagny-la-Blanche-Côte.

La Trame Verte et Bleue permettra d'assurer l'équilibre entre les espaces remarquables et la nature ordinaire, ainsi que l'équilibre urbain – nature.

L'INTÉGRATION DES POLITIQUES SUPRA- 3. COMMUNALES



LE PROJET COMMUNAL : LE POINT DE CONVERGENCES DES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES

Conformément à la législation en vigueur, le PLU de Pagny-la-Blanche-Côte a été élaboré de sorte à veiller à ce que le projet communal respecte le principe de la hiérarchie des normes.

Le projet de la municipalité a été élaboré de sorte à être compatible avec les orientations du SRADDET de la Région Grand Est.

Les autres documents avec lesquels doit s'intégrer le PLU de Pagny-la-Blanche-Côte sont présentés dans le Tome 4 du rapport de présentation : l'évaluation environnementale.

| DOCUMENT DE PORTÉ SUPÉRIEURE AVEC LEQUEL LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE ET QUI CONCERNE LA COMMUNE | RÈGLES ET OBJECTIFS | COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD |
|---|---|--|
| LES RÈGLES GÉNÉRALES DU FASCICULE DU SRADDET | CHAPITRE I. CLIMAT, AIR ET ÉNERGIE Règle n°1 : Atténuer et s'adapter au changement climatique Règle n°2 : Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation Règle n°3 : Améliorer la performance énergétique du bâti existant Règle n°4 : Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises Règle n°5 : Développer les énergies renouvelables et de récupération Règle n°6 : Améliorer la qualité de l'air | Le règlement du PLU favorise le déploiement des énergies renouvelables sur les bâtiments en permettant leur implantation et a également fixé un secteur Apv. > Orientation du PADD déclinant ces objectifs : 02.1 |
| | CHAPITRE II. BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU Règle n°7 : Décliner localement la trame verte et bleue Règle n°8 : Préserver et restaurer la trame verte et bleue Règle n°9 : Préserver les zones humides Règle n°10 : Réduire les pollutions diffuses Règle n°11 : Réduire les prélèvements d'eau | > Orientation du PADD déclinant ces objectifs : 01.1 01.2 01.3 |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>CHAPITRE IV. GESTION DES ESPACES ET URBANISME</p> <p>Règle n°16 : Sobriété foncière</p> <p>Règle n°17 : Optimiser le potentiel foncier mobilisable</p> <p>Règle n°18 : Développer l'agriculture urbaine et périurbaine</p> <p>Règle n°19 : Préserver les zones d'expansion des crues</p> <p>Règle n°20 : Décliner localement l'armature urbaine</p> <p>Règle n°21 : Renforcer les polarités de l'armature urbaine</p> <p>Règle n°22 : Optimiser la production de logements</p> <p>Règle n°23 : Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes</p> <p>Règle n°24 : Développer la nature en ville</p> <p>Règle n°25 : Limiter l'imperméabilisation des sols</p> | <p>> Orientation du PADD déclinant ces objectifs :</p> <p>01.4</p> <p>01.7</p> <p>02.2</p> <p>02.4</p> <p>02.3</p> <p>03.1</p> <p>03.2</p> <p>03.3</p> |
|--|--|--|

