

RÉPONSES À L'AVIS DE LA DDT 55

PLU Pagny-la-Blanche-Côte

Numéro	Contenu	Réponse de la commune
1	Des incohérences sont identifiées au sein du rapport de présentation, notamment entre le diagnostic et l'état initial de l'environnement.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les documents seront corrigés</u> afin d'assurer une cohérence entre les différentes pièces sans remise en cause des objectifs chiffrés fixés.
2	Au sein de l'État Initial de l'Environnement, il conviendrait d'amender la partie consacrée à l'aléa retrait et gonflement des argiles en renseignant les conséquences réglementaires qui peuvent découler.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'État initial de l'environnement sera complété.</u>
3	Le règlement écrit devrait être modifié pour assurer la bonne application de la mesure suivante « les constructions sont interdites dans une bande de 50 mètres des lisières des zones Nf ».	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Le règlement écrit sera modifié.</u>
4	<p>Concernant l'analyse de densification de l'espace bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant le coefficient de rétention foncière il conviendra de compléter le document avec les éléments qui ont permis de déterminer ce coefficient de rétention foncière afin de pallier à toute fragilité juridique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant le coefficient de rétention foncière : Extrait du rapport de présentation du PLU « 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

- Concernant l'identification des dents creuses, des espaces inclus dans la partie urbanisée ne devraient pas l'être et ne peuvent être qualifiés de « dents creuses » ou sont discutables.

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, étant donné le nombre de dents creuses, la commune a retenu la méthodologie du CEREMA en raisonnant en nombre de terrains plutôt qu'en pourcentage. Les dents creuses sélectionnées sont constructibles de fait depuis toujours puisqu'elles sont situées au sein de la Partie Urbanisée de la commune. Pour autant celles-ci n'ont pas été bâties jusqu'à ce jour. L'objectif du PLU est donc très ambitieux puisqu'il affiche un objectif de mobilisation important. Cet objectif est donc finalement « surestimé » au regard de la dynamique passée. Cela a d'ailleurs été discuté avec la DDT qui avait validé le raisonnement en nombre plutôt qu'en pourcentage.

- L'étude de densification a permis d'établir une carte afin d'identifier « tous les espaces non occupés et apparaissant libres au cadastre ». Tous les espaces identifiés ne sont pas forcément qualifiés comme étant des dents creuses, certains sont des jardins ou d'autres sont occupés par des équipements. Il n'y a donc pas d'erreur de qualification. Par ailleurs, lors du passage devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, cette dernière a « **salué la qualité du projet et son caractère plus que raisonnable** ». **L'étude identifiant les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ne sera pas modifiée.**

<p>Concernant la reconquête des logements vacants, au regard de l'écart significatif entre les chiffres de l'INSEE et ceux du recensement communal il serait pertinent de confronter ces données dans un tableau, afin de justifier le nombre de logements vacants retenu.</p> <p>Par ailleurs, il conviendra de corriger le recensement des logements vacants puisqu'un logement vacant a été vendu (passant de 8 à 7).</p>	<ul style="list-style-type: none">• La commune a identifié les logements vacants selon la réalité du terrain au moment de ce travail. Il faut d'abord signaler qu'il y a forcément un décalage temporel entre le recensement publié par l'INSEE qui donne lieu à un chiffre global et non des données spatialisées et le recensement réalisé au moment du diagnostic du PLU avec les élus. Comme discuté avec la DDT55 lors de réunions de travail, la donnée INSEE est toujours surestimée en milieu rural et elle est peu vérifiable. La collectivité ne fera pas le travail suggéré car celui-ci est impossible en raison de la non localisation des données INSEE.• Le diagnostic sera en revanche corrigé afin de mettre à jour le nombre de logements vacants suite à une vente récente.
<p>Concernant la mutation du bâti, l'objectif repose en totalité sur le projet de requalification de la fromagerie en excluant toutes autres potentialités existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Le projet de reconversion de l'ancienne fromagerie est le projet emblématique de ce présent PLU. Au regard de son importance, la collectivité concentrera ces efforts sur ce projet dans les dix années à venir. La collectivité ne fixera pas d'autres objectifs de mutation des espaces qui sont par ailleurs très limités et préfère se concentrer sur la reconversion de l'ancienne fromagerie en partenariat avec l'EPFGE.

11	Il conviendrait de corriger l'analyse de densification ou d'exclure des jardins, non constructibles, à l'horizon 2030, des zones urbaines dans le règlement graphique.	<ul style="list-style-type: none"> Il serait juridiquement fragile d'exclure certains jardins de la zone urbaine. <u>Ces derniers sont maintenus en zone Urbaine.</u>
	Il conviendrait de revoir le bilan de la consommation d'espace qui apparaît comme excessive, au regard des objectifs démographiques et de production de logements.	<ul style="list-style-type: none"> La consommation des espaces du PLU correspond à la zone 1AU. Cette délimitation permet de répondre aux besoins fixés par le PLU tout en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (au sens du SRADDET et au sens de la loi climat et résilience).
	Il conviendrait afin d'optimiser leur utilisation et de garantir une densité minimal sur plusieurs secteurs, de réaliser une OAP.	<ul style="list-style-type: none"> Au regard de la surface des différents espaces au sein du tissu bâti et au regard des unités foncières, la collectivité ne souhaite pas y établir une OAP.
	Il conviendra de fixer des limites de volumétrie et d'implantation pour les nouvelles constructions ou installations au sein de la zone Nf.	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement sera modifié afin d'interdire toutes nouvelles constructions au sein de la zone Nf. Cette modification du règlement écrit permettra de lever l'ambiguïté de cette zone qui n'est pas à considérer comme étant un STECAL. Sa délimitation a pour principal objectif de fixer une limite aux espaces forestiers à partir desquels une marge inconstructible de 50 mètres s'applique.
	La règle fixant le recul à respecter par rapport aux lisières est inscrite dans le règlement de la zone Nf. Il conviendrait de transposer cette règle dans le règlement des zones jouxtant les espaces boisés.	<ul style="list-style-type: none"> <u>Le règlement écrit sera modifié.</u>

12	<p>Il serait judicieux de se pencher sur la réelle utilisé des secteurs Nf dont le règlement est identique à celui de la zone N.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La délimitation des secteurs Nf a pour principal objectif de fixer une limite aux espaces forestiers à partir desquels une marge inconstructible de 50 mètres s'applique et ainsi faciliter l'instruction. Ce zonage ne sera pas modifié.
13	<p>Concernant la préservation du paysage, le diagnostic gagnerait à approfondir cette thématique afin de mieux décrire la valorisation et la préservation du paysage. Le caractère remarquable des paysages visibles depuis la blanche côte n'est pas traité. Par ailleurs, il conviendrait de renforcer la valorisation et la préservation du paysage dans le document. La création d'un secteur indicé « p » avec un règlement écrit adapté, peut être un outil pour garantir la protection des paysages.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un secteur indicé « p » sera mis en place emportant la modification du règlement écrit, du règlement graphique et du rapport des justifications des choix retenus.
14	<p>Il conviendrait de repenser la localisation de la zone destinée à l'implantation de panneaux photovoltaïques en privilégiant des espaces moins sensibles d'un point de vue paysager.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zone retenue car très peu productive sol très superficiel • Non existence d'autres zones sur le territoire communal car les parcelles sont plus productives avec des sols plus profonds • Cette parcelle en culture serait remise en herbe et un retour d'élevage est prévu • Possibilité implantation de haies arbustives pour masquer la vue depuis la blanche cote et apport complémentaire de biodiversité

15	Il serait judicieux de repenser le zonage et de créer un secteur permettant de strictement préserver les milieux à forts enjeux environnementaux du territoire.	<ul style="list-style-type: none"> • Afin de préserver les milieux, ceux-ci sont classés en zone naturelle. Des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-21 ont également été instaurés. • <u>Le zonage ne sera pas modifié.</u>
16	Il conviendra de compléter l'évaluation environnementale sur l'impact de la zone Apv située en marge de la ZPS.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'évaluation environnementale sera complétée.</u>
17	Il serait intéressant de diversifier et d'approfondir le traitement des enjeux tels que la production de bois ou la captation de carbone dans l'ensemble du projet. De même, les enjeux liés aux risques feux de forêt abordés dans l'état initial de l'environnement mériteraient d'être étudiés plus en détail.	<ul style="list-style-type: none"> • Le traitement des enjeux tels que la production de bois ou la captation de carbone ne sera pas traité au sein du PLU. Cela nécessite une étude à part entière qui dépasse le cadre du PLU. • Des compléments seront apportés par rapport aux enjeux liés aux feux de forêt au sein de l'état initial de l'environnement <u>en fonction des données disponibles.</u>
18	L'articulation du PLU avec le Programme Régional de la Forêt et du Bois (PRFB) n'est pas traitée dans l'évaluation environnementale. Il conviendra de compléter le document.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'évaluation environnementale sera complétée.</u>
19	Il convient de lever des contradictions, sachant qu'au regard de la sensibilité de la végétation, il est recommandé que le retrait soit de 50 mètres de la lisière des forêts.	<ul style="list-style-type: none"> • Le recul est fixé à 50 mètres au sein du projet de PLU suite aux échanges avec l'ONF. <u>Les pièces du document seront harmonisées en ce sens.</u>
20	Au sein du règlement écrit, il n'est pas utile de mentionner les eaux pluviales dans la partie « eaux usées ». Un	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Le règlement écrit sera modifié.</u>

	<p>paragraphe y est déjà consacré dans la suite du document (p.41).</p>	
21	<p>Il sera important de justifier, le cas échéant, le recours à ces techniques avant de solliciter un raccordement. De plus il serait judicieux d'interdire les rejets pluviaux dans les réseaux de collecte unitaire afin de ne pas surcharger le système d'assainissement des eaux usées et ainsi limiter les coûts de fonctionnement et les risques de dysfonctionnement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement a été travaillé finement avec le service instructeur. Le service instructeur sera à nouveau consulté après l'enquête publique afin de discuter ce point. <p>Je valide la réponse</p>
22	<p>Les zones humides n'ont pas toutes été prises en compte. Il conviendrait de corriger ce point ou à défaut d'apporter des éléments pour justifier ce choix.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'évaluation environnementale et l'état Initial de l'environnement seront complétés pour justifier ce choix.</u>
23	<p>La zone blanche du PPRi n'apparaît pas sur le règlement graphique. Afin de mieux prendre en compte le risque, il conviendrait à minima, de créer une zone Ua indicée se basant sur la zone bleu clair du PPRi. De plus les prescriptions de la zone bleu clair et de la zone blanche n'ont pas été reprises dans le règlement écrit des zones concernées par le PPRi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Une zone Ua indicée sera créée</u> et les prescriptions de la zone blanche et de la zone bleu clair seront reprises.

