

RÉPONSES À L'AVIS DE LA DDT 55

PLU Pagny-la-Blanche-Côte

- 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.

	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.	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.	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.	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.	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.
11	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.	<u>Le règlement écrit sera modifié.</u>

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.	- 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.	<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.	- 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.	<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.	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	<u>Le règlement écrit sera modifié.</u>

