

# COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DE LANCEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

VENDREDI 21 JUILLET 2023

MAIRIE DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

Objet : Réunion de travail diagnostic

Étaient présents :

Daniel Rouvenach, Maire de Pagny-la-Blanche-Côte

\*\*

Jennifer Morardet, Bureau d'études NEGE

Dawa Tran, Bureau d'études NEGE

**Les objectifs de cette réunion sont :**

- **Présenter la méthodologie d'analyse du tissu bâti de la commune**
- **Travailler sur les plans cadastraux avec les élus de la commune**

## 1. MÉTHODOLOGIE POUR L'ANALYSE DU TISSU BATI

**Mme Morardet** explique que le bureau d'études NEGE est actuellement en train de rédiger le diagnostic. Bien que NEGE utilise de nombreuses bases de données statistiques consultables en ligne, il est nécessaire de réaliser un travail fin avec les élus pour les données qualitatives et les données relevant de la connaissance des élus.

La réunion d'aujourd'hui consiste à travailler sur certaines parties du diagnostic : L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. **Pour ces analyses, un travail fin est indispensable. Un travail à la parcelle basé sur la connaissance des élus.**

**Ces analyses ont pour objectifs d'identifier le potentiel mobilisable au sein de la commune et les croiser avec les besoins de Tiercelet pour les 10 à 15 années à venir.**

Cette démarche est à l'inverse de ce qui a pu être fait en urbanisme au cours des dernières décennies. Auparavant, les collectivités décidaient d'ouvrir X hectares à l'urbanisation sans identifier les besoins à venir et les capacités d'urbanisation actuelles de la commune. Dorénavant, avec les dernières avancées législatives,

l'élaboration d'un document d'urbanisme impose aux collectivités d'anticiper ses besoins et de prioriser le renouvellement urbain plutôt que les extensions.

Pour identifier le potentiel au sein du tissu urbain existant, il est nécessaire de baser la méthodologie sur une base juridique solide.

NEGE a ainsi développé une méthodologie afin de répondre à cela ; Les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Les PAU vont permettre d'identifier le bâti existant. La commune de Tiercelet, depuis la caducité de son POS, est actuellement soumise au Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Ainsi, déterminer la PAU de la commune permet de ne pas retirer des terrains de la zone constructible qui sont actuellement urbanisables au RNU.

La PAU ne veut pas dire que les terrains situés en dehors ne seront pas constructibles. Certains pourront être classés en zone d'extension (zone AU), mais il sera nécessaire pour cela d'identifier les besoins de la commune, de croiser les données des dernières années concernant la dynamique de l'habitat et d'intégrer les orientations du SRADDET et du SCoT.

La méthodologie d'élaboration des PAU 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 PAU d'une commune. Ces critères sont des constantes dans la jurisprudence.

### **Comment les PAU sont déterminées ?**

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 PAU 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 PAU !**

- **CRITERE / La distance par rapport au bourg** : Entre 50 et 100 m, au-delà, le terrain n'est pas intégré à la PAU,
- **CRITERE / Le nombre de constructions existantes** : Pour tracer une PAU, il faut au minimum 5 constructions d'habitation. Il faut donc un nombre « suffisant » d'habitations pour déterminer une PAU.

- **CRITERE / La taille** : L'ampleur du terrain ne doit pas engendrer une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers : Entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup>. 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 PAU. Ces OAP devront définir une densité de constructions par hectare, ainsi que les typologies de logements qui seront créés. Ceci permettra d'identifier le potentiel d'accueil en nombre de logements. Ce potentiel d'accueil devra être compatible avec les prescriptions du SCoT.
- **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 PAU 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 PAU, 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 équipements publics** : L'équipement 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 PAU. 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.

## 2. TRAVAIL SUR PLAN CADASTRAL

***La cartographie à jour est jointe à ce compte-rendu.***