

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

JEUDI 07 SEPTEMBRE 2023

MAIRIE DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

Objet : Réunion de travail présentation et validation des enjeux issus du diagnostic.

**L'objectif de cette réunion est de valider les grands enjeux issus du diagnostic**

Monsieur ROUVENACH introduit la réunion en exposant les motifs qui ont conduits à l'élaboration d'un PLU à Pagny-La-Blanche-Côte. Dans les années 1930, un habitant du village crée une petite laiterie. Celle-ci change de propriétaire en 1941 puis connaît une grande expansion dans les années 1950 qui se traduit par une augmentation de la population du village. Forte de son succès, elle déménage dans les années 1980 à Sorcy-Saint-Martin. Aujourd'hui les bâtiments sont toujours là et en friche. Avec les années, les bâtiments se dégradent fortement. En ce sens, la municipalité a souhaité agir sur cette friche située en plein cœur du village. Ainsi, un partenariat a été mis en place avec l'EPFGE. Les négociations financières étant compliquées avec la propriétaire actuelle des lieux, une DUP est envisagée. Pour ce faire, la commune doit disposer d'un document d'urbanisme applicable sur son territoire. Or, actuellement Pagny-La-Blanche-Côte est sous le régime du RNU. L'EPFGE, pour poursuivre la mise en œuvre du partenariat et mettre en place les procédures adéquates, a conseillé la commune d'élaborer un PLU.

Le projet de renouvellement urbain envisagé comporte des logements, un bâtiment technique pour la mairie et une halle afin d'y organiser des événements. Cette emprise fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

M. ROUVENACH explique également que la mise en place d'un PLUi prendrait trop de temps et la commune, au regard des enjeux avec la friche, ne peut pas se permettre d'attendre la mise en place éventuelle de ce dernier. Ainsi, la commune a décidé d'élaborer un PLU.

Madame MORARDET expose aux agents de la DDT55 les étapes déjà réalisées :

- Une première réunion s'est déroulée au mois de juin 2023. Il s'agissait de la réunion de lancement avec une visite de la commune en présence des élus.
- La seconde réunion s'est déroulée au mois de juillet 2023. L'objectif de cette dernière était de réaliser avec les élus l'analyse des capacités de mutation et de densification de l'espace bâti. Mme MORARDET explique que ce travail a été élaboré sur la base de la Partie Actuellement Urbanisée. Étant donné que la notion d'enveloppe urbaine est sujette à interprétation car nous ne retrouvons pas de fondements juridiques, le bureau

d'études NEGE préfère utiliser la PAU pour cette analyse. La méthodologie d'application de la PAU est issue de l'analyse croisée du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.

Madame MORARDET enverra les présentations et comptes rendus des deux dernières réunions à la DDT55 pour que les agents puissent prendre connaissance du travail déjà effectué.

## 1. Point sur les personnes ressources

Madame MALTHIERY explique que la production du porter à connaissance (PAC) contenant tous les éléments et informations qui doivent être portés à la connaissance de la commune et du bureau d'études dans le cadre de l'élaboration du PLU prend du temps. Au regard du calendrier fixé pour l'élaboration du PLU de Pagny-la-Blanche-Côte, Mme MALTHIERY propose d'établir un PAC synthétique qui va à l'essentiel afin de garantir le respect des échéances.

Madame MALTHIERY valide également la nouvelle délibération de prescription d'élaboration du PLU.

Madame MORARDET explique que les éléments de concertation qui ont été fixés dans la délibération devront être réalisés. Par ailleurs, il conviendra de conserver une preuve (photographie ou copie) de chaque moyen de concertation utilisé (article presse, etc.). Madame MORARDET accompagnera la commune à chaque étape sur ce point-là. La commune peut également distribuer les flyers d'information à la population. NEGE enverra par mail ce dernier avec le compte-rendu et la présentation de ce jour.

Concernant la Communauté de communes, Madame MORARDET va prendre contact avec ses services afin de les associer à la prochaine réunion. Il est très important de les associer lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) étant donné qu'un SCoT est en cours d'élaboration sur le territoire intercommunal. Le PLU doit donc être réalisé en parallèle de sorte à déjà intégrer les grandes orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT. Lors de l'approbation du SCoT, le PLU devra être compatible avec ce dernier dans le cadre du respect de la hiérarchie des normes. S'il ne l'est pas, la commune devra mettre son PLU en compatibilité avec le SCoT dans un délai d'un an. C'est pourquoi, pour éviter une procédure d'évolution du PLU, il est dans l'intérêt de la collectivité d'élaborer le PLU en associant la Communauté de communes.

## 2. Les enjeux issus de la réflexion diagnostic

Mme MORARDET rappelle que l'élaboration d'un PLU est l'opportunité pour les élus de la commune de réfléchir à un projet au plus proche de ses besoins actuels et à venir. Bien que le PLU soit souvent assimilé aux logements et aux terrains à bâtir, il permet d'aller plus loin dans la réflexion en appréhendant toutes les fonctions urbaines, paysagères et environnementales du territoire et ce, de manière transversale. Le supra-enjeu pour Pagny-la-Blanche-Côte est le

suivant : comment répondre aux besoins actuels et à venir de la commune en construisant un projet qui préserve son cadre de vie et sa proximité avec ses habitants ?

Madame MORARDET rappelle que les données statistiques sont sensibles à l'échelle d'une petite commune. Le moindre changement peut varier les pourcentages de manière importante. Ainsi, seulement que quelques indicateurs pertinents ont été retenus. L'objectif est bien de comprendre les tendances pour bâtir le futur projet. Par ailleurs, le bureau d'études utilise les données de l'INSEE dont le dernier recensement disponible est celui de 2020.

Pour comprendre les dynamiques territoriales à l'œuvre et les enjeux actuels et à venir, le diagnostic s'appréhendera à différentes échelles :

#### - L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE -

PARTIE 1 : LA COMMUNE SE SITUE A LA CROISÉE DE TROIS DÉPARTEMENTS, QUELS IMPACTS ?

#### - L'ÉCHELLE LOCALE –

PARTIE 2 : QUELLES SONT LES DYNAMIQUES DE LA COMMUNE ?

#### - L'ÉCHELLE COMMUNALE -

PARTIE 3 : QUEL CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS  
DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE ?

### PARTIE 1 : UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE, QUELS IMPACTS ?

#### LES GRANDS ENJEUX

1. **Préserver l'activité agricole** en maintenant les périmètres de réciprocity et en permettant aux exploitations de se développer dans de bonnes conditions. Par ailleurs, l'implantation de nouvelles infrastructures agricoles ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère de la commune.
2. **Développer les mobilités douces** vers les communes voisines en partenariat avec la Communauté de communes serait intéressante.
3. **Maintenir un service de mobilité à destination** des plus âgés pour éviter l'isolement et leur permettre de satisfaire leurs besoins.
4. **Au regard du taux de motorisation des ménages, des règles de stationnement** devront être édictées pour toutes les nouvelles constructions.
5. **Poursuivre et soutenir les initiatives de proximité** comme la boulangerie.

Concernant cette partie, les participants à la réunion complètent quelques informations :

- Pour se ravitailler, un certain nombre d'habitants privilégient la zone commerciale de Neufchâteau.
- Les pôles relais situés à proximité (tel que Vannes-le-Chatel) disposent de médecins. Ces derniers se déplacent également à domicile. Le territoire, étant donné sa situation géographique, n'est pas situé dans un désert médical. La Communauté de communes accueille un certain nombre de spécialistes. Par ailleurs, il n'y a pas de menace à ce niveau puisqu'il y a un bon renouvellement des médecins lors des départs en retraite.
- Le territoire de manière générale est bien pourvue (école, périscolaire et cantine à Maxey-sur-Vaise, etc.)
- Il existe également un service d'aide au ménage à domicile.

## PARTIE 2 : QUELLES SONT LES DYNAMIQUES DE LA COMMUNE ?

### LES GRANDS ENJEUX

1. **Maintenir la population communale et la dynamique naturelle de la commune.**
2. Anticiper **les besoins liés au vieillissement** amorcé de la population.
3. Continuer de répondre **au parcours résidentiel des ménages.**
4. **Accompagner les ménages dans la rénovation énergétique** de leur logement.
5. **Réintégrer le site de l'ancienne fromagerie** dans la lecture urbaine. Ce projet devra faire l'objet d'une OAP.
6. **Continuer à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en répondant aux besoins** de la population actuelle et à venir.
7. **Prioriser l'urbanisation des dents creuses tout en conservant des espaces de respiration** (lutte contre les îlots de chaleur, identité rurale etc.).

Concernant cette partie, les participants à la réunion complètent quelques informations :

- Il y a un bon renouvellement de la population. La commune a effectué d'importants travaux afin d'améliorer le cadre de vie des habitants (assainissement, voirie, usoirs etc.). Ces derniers ont largement contribué à l'attractivité de la commune.
- Il y a 4 logements locatifs communaux et 5 logements locatifs privés. Ces derniers sont tous loués actuellement. Aucune vacance n'y est observée.
- La rénovation énergétique des logements a été importante comme l'atteste les dossiers reçus en mairie. Madame MALTHIERY ajoute sur ce point que l'architecte conseil de la DDT55 explique souvent qu'il faut être vigilant avec l'isolation par l'extérieure sur les anciennes bâtisses. Les murs étant déjà épais, il y a des risques d'humidité importants.

### PARTIE 3 : QUEL CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE?

Dans les choix d'installation des ménages, le cadre de vie peut être un des facteurs 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.

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, le paysage, l'architecture ou encore les mobilités douces.**

#### LES GRANDS ENJEUX

1. **Préserver le cadre paysager remarquable** de la commune.
2. **Préserver les points de vue et les ouvertures sur le grand paysage.**
3. **Veiller à préserver les éléments paysagers ponctuels au sein des espaces agricoles.**
4. **Continuer à développer les mobilités douces** qui permettent la découverte du territoire.
5. **Maintenir la cohérence des entrées** du bourg avec les caractéristiques identitaires locales.
6. **Édicter des règles architecturales** afin d'affirmer l'identité locale.
7. **Le projet devra respecter le plus possible la trame viaire** et la forme urbaine existante.
8. **Préserver les éléments du patrimoine vernaculaire.**

Concernant cette partie, les participants à la réunion complètent quelques informations :

- La municipalité donne au bureau d'études NEGE le recensement du patrimoine qui a été effectué par les élus.
- Il y a sur la commune un lieu de convivialité qui comporte des petits aménagements (terrain de pétanque, bancs etc.).
- Madame MALTHIERY ajoute que les éléments à préserver peuvent également être naturels (haies, ripisylves, etc.). Ces éléments peuvent être préservés pour des motifs d'ordre paysager ou d'ordre écologique.

Madame MORARDET ajoute que le bureau d'études ECOLOR composé d'environnementalistes est en train de réaliser l'état initial de l'environnement.

Suite à cette réunion, le bureau d'études va envoyer le compte-rendu, la présentation, le mot pour les habitants à la commune et à la DDT55.

Une réunion sera fixée en octobre.