



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA HAUTE-SAONE

Vesoul, le 18 DEC. 2019

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme habitat et
constructions

Cellule planification

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Baulay

Avis des services de l'État sur le projet arrêté le 13 septembre 2019

1 - Rapport de présentation :

CHAPITRE I : Diagnostic

Au II. Milieu humain :

- À l'article 2.1 « Population, évolution, structure » (pages 12 à 14), l'évolution de la population s'arrête en 2013, soit 6 ans avant l'arrêt du PLU. Or, en décembre 2017, l'INSEE a publié les chiffres de 2015 ; 303 habitants en population municipale soit - 20 par rapport à 2013. Les chiffres de 2016 parus en 2019 sur le site de l'INSEE confirme toujours une baisse (313 habitants soit - 10 par rapport à 2013). Il en est de même pour les autres données : logements, actifs ... Ce document doit être actualisé.

- À l'article 2.2 « Parc de logements et évolution » (page 19), il est indiqué que 10,4 % de logements étaient vacants en 2013 et que : « *il sera nécessaire de qualifier cette vacance avec les élus [...]* ». Et en page 162 au chapitre explication et justification des choix retenus pour établir le PLU, il est écrit : « *Le renouvellement du parc espéré envisage la résorption de 2 logements vacants, ce qui reste ambitieux mais réalisable* ».

L'article 2.2 devra être complété par une analyse quantitative qualifiant les différentes vacances de logement (blocages fonciers, ruines ou pouvant être remis sur le marché), et au chapitre explication et justification des choix retenus, comment arrive-t-on au résultat de seulement 2 logements vacants à réhabiliter ? Une ambition plus forte serait souhaitable.

Pour conforter la cohérence de l'ensemble des données du document, il conviendra de réactualiser celles-ci sur la période 2009 / 2019, permettant ainsi de répondre aux attendus réglementaires. De plus, le diagnostic du chapitre I ne fait pas référence à la consommation foncière et au potentiel de densification.

... / ...

Au VI. Approche urbaine et historique :

- À l'article 6.1 « La perception externe, la morphologie et l'évolution urbaine » :

Page 126, il est indiqué qu'il résulte de l'urbanisation de nombreuses coupures au sein même du village, offrant un potentiel de densification important, tout en gardant des parcelles suffisamment grandes. Or, il est indiqué pages 162 et 169 notamment, que seules 2 « dents creuses » ont été identifiées et une seule est à considérer comme susceptible d'être urbanisée. Ce paragraphe est à reprendre, et à compléter pour justifier la mobilisation d'une seule dent creuse.

Page 127, l'analyse de la consommation d'espace doit porter sur les dernières années précédant l'arrêt du PLU (cf. art. L.151-4 du CU). Or l'analyse présentée porte sur les années 2007 à 2016. Cette analyse est à compléter **obligatoirement** avec les données 2017 et 2018 et ses conclusions devront être actualisées.

Concernant le dernier paragraphe de cette même page 127, il conviendra d'explicitier la consommation moyenne de 1712 m² par parcelle entre 2007 et 2016.

CHAPITRE II : Explication et justification des choix retenus pour établir le PLU

Au V. Prise en compte des orientations supra-communales :

Page 176, au 1.1.3. du paragraphe « Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) », Il est indiqué : « *Le PLU autorise les activités agricoles en zones agricoles, et donc les gîtes à la ferme ou la restauration sur site en lien avec l'activité agricole [...]* ». Or, en l'état du droit, sauf à créer des STECAL susceptibles de les accueillir, les gîtes à la ferme ne peuvent pas être autorisés au sein des zones A (idem en zone N).

Le règlement du PLU de Baulay, par ailleurs, ne les autorise pas (à moins toutefois, que ces gîtes soient envisagés dans les 2 bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

- Infrastructures de transport et mobilité

Au II. Milieu humain :

- À l'article 2.4.6 « Infrastructure de transport, mobilité » (page 31), au paragraphe concernant les routes départementales, il est fait état d'obligation en matière d'isolation acoustique pour les bâtiments à construire. Or, les Routes Départementales (RD) 20, 54 et 249 qui traversent la commune, ne sont pas concernées par l'arrêté préfectoral du 10/07/2015, portant classement sonore des RD de la Haute-Saône. Le paragraphe faisant état de ces dispositions est à supprimer.

- Risques naturels et technologiques (mouvement de terrain)

Au III. Milieu physique :

Au 3.6 Risques naturels et technologiques connus

- À l'article 3.6.1 « Risques naturels » (pages 62), le paragraphe « Inondations et coulées de boues » doit être renommé « Inondations » et le corps du texte modifié comme suit :

« La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) par débordement de la Saône-Amont approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2017. Ce document doit être annexé au PLU approuvé. De plus des relevés des crues de 1982 permettent de définir les secteurs concernés par les inondations qui ne sont pas couverts par le PPRi. »

La carte de la page 63 fait apparaître le zonage du PPRi en cours d'étude alors que le PPRi a été approuvé en le 12 juin 2017. Pouvant prêter à confusion, cette carte est à supprimer.

La carte de la page 64, intitulée « Carte de l'AZI » est également à supprimer puisque le document opposable est le PPRi Saône-Amont.

En page 65 et 66 figurent les cartographies (n° 23, 24, 27, 25) du PPRi Saône-Amont en cours d'étude. Ce ne sont pas les versions approuvées le 12 juin 2017 et celles-ci doivent donc être remplacées par les versions approuvées.

Au paragraphe « Retrait/gonflement des argiles », page 70 et 71, il convient de préciser :

- qu'en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du Conseil d'État n° 2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,

- que le BRGM a actualisé la cartographie des retraits gonflement d'argile permettant la consultation par commune (voir site internet du BRGM actualisé au 26 août 2019 dont le lien est :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>

Et page 72, la carte des aléas retrait-gonflement des argiles est à mettre à jour .

Au VII. Enjeux et besoins répertoriés :

- À l'article 7.1 « Scénarios de développement en matière d'accueil et de renouvellement de la population »

En page 153, la présentation détaillée des 5 scénarios de développement à l'horizon du PLU, mériterait d'être plus condensée, car il n'y a pas de plus-value dans le déroulé de celle-ci. D'autant plus, que le scénario retenu n'est pas évoqué et justifié dans cet article.

- À l'article 7.2 « Calcul de la densité actuelle en logement et définition d'un objectif chiffré de réduction de la consommation du foncier » page 154

Il conviendra de réajuster le calcul de la consommation du foncier en incluant le scénario de développement retenu dans le PADD.

- À l'article 7.7 « Enjeux en matière de risques » (page 158), au paragraphe « Risques géologiques »

Il est écrit :

« *En termes de risques de mouvements de terrains, le territoire ne semble pas présenter de risques particuliers d'après les données du Portail « Géorisques ». La géologie et la topographie du territoire communal ne semblent pas être favorables à l'expression de ces risques.*

Vis-à-vis de ces risques, seuls des aléas de mouvements de terrains sont recensés mais ne sont pas situés à proximité des zones bâties. »

Proposition de rédaction :

« Une partie de la zone bâtie est concernée par des aléas de mouvements de terrains (glissement faible) :

Depuis janvier 2018, un atlas départemental des mouvements de terrains a été établi par le CEREMA. Une cartographie a été dressée pour les phénomènes suivants : éboulements, affaissements et effondrements, glissements de terrains, érosions de berges.

Cette cartographie repère par délimitation les zones de sensibilités appliquées aux phénomènes et localise également les événements survenus. Cette cartographie est accompagnée d'un rapport de présentation. Ce dossier est consultable à l'adresse suivante :

[http://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Prevention-des-
risques-et-nuisances/Risques-naturels-et-technologiques/Georisques/Atlas-des-
mouvements-de-terrains](http://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Prevention-des-risques-et-nuisances/Risques-naturels-et-technologiques/Georisques/Atlas-des-mouvements-de-terrains)

Une partie de la zone bâtie de la commune de Baulay est en zone sensible aux glissements de susceptibilité faible (pente < 8°). les préconisations de l'atlas devront être prises en compte ».

Au paragraphe « Risques hydrologiques et inondation » :

Proposition de rédaction :

Changer le temps du verbe et écrire « constitue » dans la phrase « *Le PPRi approuvé constituera une servitude d'utilité publique* » et préciser que le PPRi sera annexé au PLU.

Au paragraphe « Risques sismique »

Dans la première phrase, il est indiqué que la commune se trouve en zone de sismicité faible et dans la deuxième phrase, que le risque est moyen. La deuxième phrase est à mettre en cohérence avec la première.

Au paragraphe « Risques aléas retrait/gonflement » :

Revoir tout ce paragraphe pour tenir compte de la cartographie du BRGM actualisée en 2019. La cartographie est consultable par commune sur le site internet du BRGM à l'adresse suivante :

[http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/#/](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/)

Une grande partie de la zone bâtie est concernée par un aléa moyen et les nouvelles dispositions de la loi ELAN devront être prises ne compte. En attendant la parution de ces textes, les règles de construction peuvent être consultées à l'adresse :

[http://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Prevention-des-
risques-et-nuisances/Risques-naturels-et-technologiques/Georisques/Atlas-des-
mouvements-de-terrains](http://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Prevention-des-risques-et-nuisances/Risques-naturels-et-technologiques/Georisques/Atlas-des-mouvements-de-terrains)

CHAPITRE II : Explication et justification des choix retenus pour établir le PLU

Au I. Choix retenus pour établir le PADD et les OAP :

- À l'article 1.2 « Choix communaux retenus pour établir le PADD »

f) En matière de risques (page 162) : à revoir pour prise en compte de l'aléa retrait/gonflement d'argile.

Au II. Choix retenus pour établir les OAP (page 163)

Le risque de retrait/gonflement d'argile et les glissements de terrains à susceptibilité faible doit être abordé dans cet article.

Au III. Définition et justification du règlement écrit (page 163)

- Paragraphe « Dispositions applicables à plusieurs zones » :

Revoir la rédaction de celui-ci afin de prendre en compte le risque de retrait gonflement d'argile et les glissements de terrains. En effet, le secteur concerné par les glissements de terrains n'est pas uniquement situé en zone inondable, il concerne également une zone bâtie.

Au IV. Superficie et capacité d'accueil des zones :

Il conviendra de supprimer toutes références aux zones du POS. Celui-ci est caduc depuis mars 2017 et cette comparaison n'est pas opportune. Votre commune est actuellement soumise au RNU.

Concernant la zone Ue, dédiée à accueillir une salle des fêtes, celle-ci n'étant pas desservie par les réseaux et ayant vocation à être urbanisée à moyen ou long terme, elle doit être classée en 2AUe.

La zone du futur lotissement doit être classée en 1AU du fait de la proximité des réseaux et de la voirie (à urbaniser à court terme).

Par ailleurs, la zone (inclue dans le périmètre de servitude AS1) sur laquelle est construit un bâtiment abritant la station de pompage d'eau potable de la commune, est classée en Ue, ce qui n'est pas pertinent. En effet, ce bâtiment étant implanté au milieu d'une parcelle d'environ 35 ares, il conviendra de reclasser cette zone en N ou A, en considérant que le bâtiment pourrait être assimilé à un équipement d'intérêt général.

D'autre part, le tableau de la page 168 est à reprendre comme suit :

Colonne Consommation précédente :

Ligne - Équipements publics = 0,60 au lieu de 0,06

Ligne - Total = 2,17 au lieu de 1,63

Colonne consommation future :

Ligne - Habitat = 0,60 au lieu de 0,06

Ligne - Équipements publics = 0,62 au lieu de 0,00

Ligne - Total = 1,72 au lieu de 1,10

Au V. Prise en compte des orientations supra-communales :

- Article 2.5.5 : Compléter celui-ci en abordant les thématiques retraits/gonflements d'argiles et glissements de terrains.

CHAPITRE III : Incidence du PLU sur l'environnement, prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

Au III. Incidences notables potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement :

- Dans le tableau page 190, remplacer le thème de la ligne « Risques et nuisances » par « Retrait/gonflement argile moyen et glissements de terrains ».

Au VII. Résumé non technique :

- À l'article 7.2 - « Résumé non technique du diagnostic territorial », reprendre la rédaction du paragraphe. Celui-ci doit aborder également les géorisques (retrait-gonflement d'argiles moyen et aléas glissements de terrains de susceptibilité faible "pente < 8°").

- Zone humide

La carte de la page 78 du rapport de présentation montre qu'une partie de la future zone à urbaniser est répertoriée en zone humide (prairie humide eutrophe). Or, une étude spécifique « zone humide » réalisée sur ce secteur (étude figurant en annexe du rapport de présentation), démontre que les terrains de cette future zone à urbaniser ne sont pas humides. Dans ces conditions, il conviendrait de mettre à jour la carte de la page 78.

Par ailleurs, de nombreux secteurs humides sont proches, voire en limite, de terrains construits ou non. Il serait utile de disposer d'un plan qui permette de visualiser le contour des zones humides superposé au zonage du PLU (plan au 1/2000 du centre de la commune).

- Eau potable

CHAPITRE I : Diagnostic

Au II. Milieu humain :

À l'article 2.4.1, page 28, il est indiqué que la commune est alimentée en eau potable par le Syndicat intercommunal des Fontenottes, qui exploite 8 puits sur le territoire.

D'après l'ARS, Baulay dispose de 11 puits (de P0 à P10) et que seuls sont utilisés les puits P0, P2, P3 et P6 à P 10, ce qui fait 7 puits. Le puits P1 est colmaté, le puits P3 est effondré et les puits P4 et P5 ont été abandonnés. Des précisions devront être apportées afin de connaître exactement le nombre de puits exploités et les situer sur une carte lisible.

De plus il serait nécessaire de connaître le volume de production d'eau de ces puits, le rendement du réseau, la consommation actuelle de la commune et celle avec l'évolution prévue de la population.

Les cartes des pages 28 et 40 représentent le périmètre de protection rapproché (PPR) et le périmètre de protection éloigné (PPE). Ceux-ci ne sont pas clairement lisibles et le périmètre de protection immédiat (PPI) ne figure pas sur celles-ci.

Pour ces deux cartes, je vous invite à reprendre celles figurants en annexe de l'arrêté de DUP du 12 février 2015. (Attention au décalage voir explication au 5.1- Servitude d'utilité publique).

À l'article 3.3.2, page 39, il est indiqué que chaque captage dispose d'un périmètre de protection immédiat [...]. Ce PPI est en fait commun à tous les captages, ce qui demande à être corrigé. Concernant le périmètre de protection rapproché, à ajouter aux activités interdites : « la création de nouveau bâtiments, même provisoires, quelle qu'en soit la nature ou la destination, à l'exception de tout bâtiment dédié à l'alimentation en eau et au bénéfice du Syndicat intercommunal des Fontenottes », conformément à l'arrêté de DUP du 12/02/2015.

À l'article 2.4.2 - Défense incendie

Page 28, il est indiqué : « *Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de Haute-Saône ne relève pas de dysfonctionnement majeur sur la commune* ».

Faut-il comprendre qu'il subsiste des dysfonctionnements mineurs. Et si tel est le cas, quelles possibilités d'action sont envisagées par la commune ?

- Assainissement

À l'article 2.4.3, page 29, il est indiqué que la commune a décidé de s'orienter vers un assainissement non collectif sur l'ensemble de territoire communal et que « ... *la commune ne disposant pas d'un système de traitement des eaux usées, le réseau existant est considéré comme un réseau de collecte des eaux pluviales, qui n'est pas supposé recevoir d'effluents non traités* ».

Il faut reprendre cette phrase en indiquant qu'il est **formellement interdit** de rejeter les eaux usées dans le réseau existant dédié **uniquement** à recevoir les eaux pluviales. Le règlement devra également reprendre cette observation.

Concernant la décision de placer la commune en assainissement non collectif sur l'ensemble de son territoire, le dossier devra indiquer la date de la délibération d'approbation de la révision du zonage d'assainissement, initiée en 2017.

De plus, une partie de la commune se trouvant dans le périmètre de protection des captages d'eau potable, il est indispensable d'indiquer clairement le rôle du Service public d'assainissement non collectif (SPANC), compétant en matière de faisabilité et de contrôle d'assainissement non collectif, qui est le suivant :

En amont du projet et pour sa mise en œuvre, il doit s'assurer :

- de l'occupation de l'habitation de façon permanente ou non;
- de la superficie au sol pour la mise en œuvre de l'ANC ;
- de l'implantation du projet en zone sensible ou pas ;
- des contraintes particulières sur le terrain ;
- des caractéristiques du sol (qui doivent être adaptées pour traiter les effluents) ;
- de la pertinence d'un ANC dit « regroupé » ;
- que dans le cas de mise en place d'un système de stockage des eaux usées, de prévoir un accès pour un véhicule de vidange (vidangeur agréé) ;
- De l'intégration paysagère.

Pendant les travaux

- du contrôle de la conception (examen préalable de conception) ;
- du contrôle de l'exécution des travaux :
Il est obligatoire de contacter le SPANC pour qu'il constate sur site et ce **avant remblaiement**, la conformité réglementaire de l'installation avec le projet préalablement approuvé.

Après travaux :

- vérification de fonctionnement :
Cette vérification est réalisée sur site par le SPANC suivant une période définie dans son règlement de service et peut varier suivant le type d'installation. Le contrôle de bon fonctionnement et d'entretien permet de s'assurer de l'absence de risque sanitaire et environnemental et de l'absence de non-conformité. Ce contrôle fait aussi l'objet du paiement de la redevance correspondante.

L'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

- Servitude d'utilité publiques

CHAPITRE I : Diagnostic

Au VII. Enjeux et besoins répertoriés :

V. Prise en compte des orientations supra-communales, au paragraphe « Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) » :

Page 174, dans le tableau des servitudes, à corriger le nombre de puits en services.

Sous ce tableau, toujours en page 174, il est mentionné que la servitude AS1 concerne des constructions en zone U, Up et Uj et que le règlement de la zone Up interdit toute nouvelle construction et n'autorise que des extensions et annexes modérées. La zone Ue est également concernée et devra être ajoutée.

D'autre part, il est mentionné que la zone U a été tracée au plus près des habitations pour laisser suffisamment d'aisance dans les terrains, sans compromettre les captages. Or, ces zones U sont concernées pour partie par le périmètre de protection rapprochée, au sein duquel toutes constructions, même provisoires, sont interdites (les extensions et annexes sont donc interdites). Cette interdiction devra être mentionnée dans le rapport de présentation en page 174 et dans le règlement pour les zones concernées. Il devra être précisé par ailleurs que ces interdictions concernent également, pour partie, les zones A et N situées dans les périmètres de protection des captages.

2 - Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD):

Il n'est pas indiqué clairement quel est le scénario retenu pour établir le PADD. En effet, le rapport de présentation (page 161) et le PADD (page 13) indique que le choix se fait sur la base d'une évolution démographique de 0,12 % par an. Ce pourcentage n'apparaît pas dans les 5 scénarii présentés page 161 du rapport de présentation, ce qui demande un éclaircissement. Par ailleurs, le PADD évoque une taille de ménage projetée de 2.05, alors que le rapport de présentation indique une taille de 2.17 et 2.25 page 153. Il conviendra d'harmoniser l'ensemble de ces chiffres dans toutes les pièces du dossier du PLU.

Dans le dossier PADD

Chapitre 2. Orientations générales des politiques d'aménagement

- Paragraphe 2.2.1 – Objectif 1 :

Il est indiqué au 4^{ème} alinéa, (page 6), « *il a été décidé de protéger ces espaces par un classement en zone naturelle ou agricole, indicée afin de réduire les potentialités de construction à des petits abris d'impact limité pour l'environnement* ». Or, en l'état du droit, "des petits abris d'impact limité pour l'environnement" ne peuvent être autorisés en zone A ou N, que s'il s'agit d'annexes à des constructions à usage d'habitation existantes, ou s'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (cf. art. R.151-23 du CU). Ceci devra être précisé dans le PADD. Par ailleurs, le règlement du PLU de Baulay ne les autorise pas.

- Paragraphe 2.2.1 – Objectif 2 :

Cet objectif ne traite que du risque inondation et ruissellement. Celui-ci doit aborder également les géorisques (retrait-gonflement d'argiles moyen et aléas glissements de terrains de susceptibilité faible "pente < 8°") en indiquant clairement que l'urbanisation ne doit pas être développée dans ces zones à des risques).

- Paragraphe 2.2.3 – Objectif 1 :

Ce paragraphe devra détailler quelles analyses de terrain ont déterminé le fait qu'une seule dent creuse soit réellement mobilisable et comment s'est opéré le choix de la commune pour arriver à une baisse de seulement 1 % de logement vacant, soit 2 logements à mobiliser.

De plus, il sera nécessaire de compléter la justification du choix d'un développement urbain réalisé prioritairement en extension, au regard des capacités de l'enveloppe urbaine : une analyse précise des dents creuses, potentialité de renouvellement urbain, etc.

Chapitre 3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Page 17, l'analyse de la consommation d'espace doit porter sur les dernières années précédant l'arrêt du PLU (cf. art. L.151-4 du CU). Or, l'analyse présentée porte sur les années 2007 à 2016. Cette analyse est à compléter **obligatoirement** avec les données 2017 et 2018 et ses conclusions devront être actualisées.

Le tableau de cette même page 17 est à reprendre comme suit :

Colonne Consommation précédente :

Ligne Équipements publics = 0,60 au lieu de 0,06

Ligne Total = 2,17 au lieu de 1,63

Colonne consommation future :

Ligne Habitat = 0,60 au lieu de 0,06

Ligne Équipements publics = 0,62 au lieu de 0,00

Ligne Total = 1,72 au lieu de 1,10

3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- À l'article 1 : Localisation de la zone (page 4)

Il est écrit que la zone du projet n'est soumise qu'au risque de ruissellement, ce qui est à compléter en citant également les géorisques (retraits/gonflement d'argile aléa **moyen** et aléa glissements de terrains de susceptibilité faible "pente < 8°").

4 - Le règlement écrit

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles :

- **Constructibilité en zone A :**

Pages 35 et 36, le règlement autorise en zone A les « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » correspondant à une sous-destination des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* ».

Dans un souci de sécurité juridique, il conviendrait mentionner au 3^{ème} alinéa de l'article A.2 (page 36) que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisés que s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs « compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

D'autre part, ces « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » devraient figurer dans les colonnes « autorisés sous conditions » dans le tableau de l'article A.1 page 35.

Le 1^{er} alinéa de l'article A 2, reprend la rédaction de l'ancien article L.123-1-5, qui ne permettait en zone A ou N que l'adaptation et la réfection des constructions existantes. Ces dispositions ont été abrogées. Désormais le Code de l'urbanisme (article L.151-12) permet les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants ; dispositions reprises au 2^{ème} alinéa de l'article A.2.

Afin d'assurer l'insertion dans l'environnement des extensions et annexes et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, le 2^{ème} alinéa de l'article A.2, précise les conditions d'emprise au sol de ces extensions et annexes (30 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante) et leur zone d'implantation (à moins de 15 m de l'habitation principale). Il conviendra également de compléter ces dispositions en précisant les conditions de hauteur de ces extensions ou annexes conformément aux exigences du code de l'urbanisme (art. L.151-12). D'autre part, afin d'éviter le contournement de la règle d'extension mesurée (30 % maximum de la construction existante) par des demandes successives d'extension il serait important de mentionner la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension autorisée. À cette fin, il est possible de fixer la date de référence pour l'appréciation de la surface existante, par exemple, la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation et non celle de présentation de la demande.

Au 4^{ème} alinéa de l'article A.2, afin d'éviter toute erreur d'interprétation, il conviendrait d'ajouter « nouvelles » après constructions.

Au 5^{ème} alinéa de l'article A.2, pour être exhaustif, il conviendrait d'ajouter après permis de construire « ou déclarations de travaux »

Au 6^{ème} alinéa, ajouter en fin de paragraphe, que les autorisations d'urbanisme (permis de construire et déclarations de travaux) seront soumises pour avis à la CDPENAF.

À l'article A.4 de la page 37, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aucune distance n'est réglementée pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants, est-ce volontaire ?

- Constructibilité en zone N :

Dans le tableau pages 42, le règlement autorise en zone N les « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » correspondant à une sous-destination des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* ».

Comme pour la zone A, dans un souci de sécurité juridique, il conviendrait mentionner à l'article N.2 (page 42) que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisés que s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs « compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

D'autre part, ces « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » devraient figurer dans les colonnes « autorisés sous conditions » dans le tableau de l'article N.1 pages 42.

Au 4^{ème} alinéa de l'article N.2, il est indiqué que les extensions modérées et annexes des bâtiments existants du camping sont autorisées sous conditions, or, seules les extensions et annexes de bâtiments d'habitation peuvent être autorisées.

Concernant les campings, il est rappelé que ceux comprenant peu d'aménagements et dont les emplacements sont majoritairement affectés à des tentes et des caravanes, peuvent être classés en zone N. Néanmoins, lorsque des constructions sont prévues, comme des sanitaires, douches ou d'autres constructions dans le cadre de mises aux normes par exemple, il convient de délimiter au sein de ces campings, un STECAL pour accueillir ces nouvelles constructions.

S'il existe des besoins de constructions au sein d'un camping, un STECAL sera à délimiter pour permettre leur réalisation. Le camping se situant en limite de zone U, un élargissement de cette zone pour englober le secteur d'implantation de ces extensions et annexes pourrait également être envisagé, avec un zonage en U1.

- Les risques naturels

Titre I : Dispositions générales

- Article 5 : Prise en compte des risques et des contraintes environnementales (page 10)

Cet article cite les zones inondables et ruissellement mais ne parle pas des géorisques.

Proposition de rédaction :

Une partie du territoire de Baulay est concerné par les retraits gonflement d'argile aléa moyen.

Pour information : À partir du 1^{er} janvier 2020, les dispositions issues de la loi ELAN (notamment décret 2019-495 du 22 mai 2019) s'appliquent. Les autres textes étant en cours de signature, il serait intéressant d'attendre leur parution (fin 2019) afin de modifier la rédaction du paragraphe pour tenir compte des nouvelles règles.

Certains secteurs sont en zone de glissements de terrains de susceptibilité faible (pente < 8°), les préconisations de l'atlas devront être prises en compte. Pour les projets concernés par les risques de **glissements de niveau faible**, il est recommandé de réaliser une **étude géotechnique** répondant aux exigences du paragraphe 6.4 du rapport de l'Atlas des mouvements de terrains, consultable à l'adresse ci-dessous. À défaut, il convient de respecter les **préconisations générales** données dans ce même paragraphe.

Le rapport et les cartographies de l'atlas départemental des mouvements de terrains dressé par le CEREMA d'Autun (document informatif) peuvent être consultés à l'adresse suivante :

[http://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Prevention-des-
risques-et-nuisances/Risques-naturels-et-technologiques/Georisques/Atlas-des-
mouvements-de-terrains](http://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Prevention-des-
risques-et-nuisances/Risques-naturels-et-technologiques/Georisques/Atlas-des-
mouvements-de-terrains)

- Caractéristiques urbaines architecturales

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines :

Concernant la chronologie des articles du chapitre des dispositions applicables aux zones U, on passe directement de l'article U2 à l'article U4, à vérifier si c'est une simple erreur ou s'il manque un article.

À l'article U4, page 19, concernant les annexes, il serait judicieux d'indiquer clairement le seuil de surface des annexes impliquant une implantation à 3 mètres des limites séparatives : soit " inférieure ou égale à 30 m² ", soit " égale ou supérieure à 30 m² " et ajouter qu'une seule annexe est autorisée par habitation.

Certaines illustrations manquent de clarté (voir notamment page 20 les exemples d'implantation en zone Uj et page 21 les volumétries et hauteurs de constructions semblent en contradiction ; la hauteur étant limitée à R+1+C, alors que dans les illustrations concernant les volumes, les bâtiments représentés sont pour la plupart des R+2+C).

- Observations diverses

TITRE I : Dispositions générales :

À l'article 10, page 16 :

- le paragraphe STECAL doit être modifié. Les travaux d'adaptation et de réfection ont été supprimés. Seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Le règlement peut également désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines :

À l'Article U 2, page 19 :

- au 1^{er} paragraphe : la phrase doit être complétée en ajoutant que les annexes à vocation de stockage, sont des annexes « **d'habitations existantes** »

À l'article U5, page 22 :

- il est indiqué que les constructions de type chalet sont interdites. Cette interdiction est uniquement pour les constructions principales ou également pour les annexes ?

À l'article U 6, page 23 :

- le règlement impose que les espaces non bâti soient plantés d'essences locales, variées et d'espaces végétaux engazonnés. En l'absence d'OAP, il sera difficile de faire une application de ces règles

- les espaces libres peuvent faire l'objet d'un traitement végétal en priorité, sinon minéral. Qu'est-ce qu'on entend par traitement minéral ? Des précisions doivent être apportées.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser :

À l'article AU2, page 36 :

- au deuxième paragraphe, il est indiqué que les extensions modérées et annexes des bâtiments à usage d'habitation existant peuvent être autorisés. Un bâtiment devient existant dès que celui-ci est construit, il n'y a donc aucun de laps de temps avant la construction d'une extension ou d'une annexe.

À l'article AU 6, page 34 :

- au 2^{ème} paragraphe : Les espaces libres peuvent faire l'objet d'un traitement végétal en priorité, sinon minéral. Qu'est-ce qu'on entend par traitement minéral ? Des précisions sont à apporter.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles :

À l'article A 2 :

- le 1^{er} paragraphe page 36 est à modifier : Le Code de l'urbanisme permet les extensions des bâtiments existants ou d'annexes, mais pas l'adaptation ni la réfection. Le libellé est à modifier.

- le 2^{ème} paragraphe page 39, est à reprendre avec le libellé exact du L 151-12 du Code de l'urbanisme : "dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site".

- le 3^{ème} paragraphe page 40 est à reprendre avec le libellé exact du L 151 -11 du Code de l'urbanisme.

À l'article A 4, page 437 :

- au 3^{ème} paragraphe : Il faut également réglementer les conditions d'emprise et de densité pour les annexes et les extensions des maisons existantes. C'est une obligation du L. 151-12 du Code de l'urbanisme

5 - Annexes

La numérotation des documents annexes est à revoir.

5 - 1 Servitudes d'utilité publique

L'échelle au 1/15 000^{ème} utilisée pour le plan des servitudes, ne permet pas une lecture correcte des périmètres de protection des captages. Bien qu'en introduction au règlement écrit, il soit indiqué que pour une lecture précise, il est conseillé de consulter les documents graphiques informatisés, et bien qu'aucune disposition réglementaire ne l'impose, il serait souhaitable de passer à l'échelle 1/6 000^{ème} identique à celle du règlement graphique de l'ensemble de la commune. Les trames graphiques également sont à reprendre à l'identique que sur le plan au 1/6 000^{ème} (notamment pour les zones bleues et rouges du PPRi).

De plus les relevés des crues de 1982 permettant de définir les secteurs concernés par les inondations qui ne sont pas couverts par le PPRi n'apparaissent pas sur le plan.

La cartographie de ces relevés est consultable à l'adresse internet suivante :

[http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/498/
BT_risques_inondations.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/498/BT_risques_inondations.map)

Sur le plan des servitudes, comme sur le plan de zonage, le report des périmètres de protection comporte des erreurs :

1) il manque le périmètre de protection immédiate. Celui-ci englobe l'ensemble des captages et leurs accès, comme représenté par une trame rose sur le plan annexé à l'arrêté de DUP du 12/02/2015.

2) le périmètre de protection rapprochée doit :

- englober le domaine ferroviaire au droit de la parcelle ZC 50,
- longer la rue des pêcheurs et non l'englober et la déborder,
- suivre la limite de la parcelle ZH 3 et englober la parcelle ZH 133 dans le secteur du carrefour de la RD 249 et du chemin d'exploitation n° 12.

3) le périmètre de protection éloignée est légèrement décalé et devrait notamment toucher et longer le chemin d'exploitation forestière du bois de l'Atois.

D'une manière générale, que ce soit sur le plan des servitudes ou sur le document graphique du règlement, la juxtaposition des informations rendent la lecture difficile. Il serait judicieux pour plus de clarté, d'avoir un plan pour le PPRi plus relevés de crues de 1982 et un plan pour le reste des informations.

5 - 2. Extrait du zonage d'assainissement

Sur ce plan, la légende fait référence à une zone d'assainissement collectif, or, la commune est en assainissement non collectif.

6 - Numérisation des documents d'urbanisme

Depuis 2007, l'Union Européenne a adopté la directive Inspire, qui pose les fondements d'une infrastructure d'information géographique pour favoriser la protection de l'environnement et pour faciliter la diffusion, la disponibilité, l'utilisation et la réutilisation des données géographiques.

En 2013, l'État français l'a transposée en décidant la création du Géoportail de l'Urbanisme (GPU), portail national de l'information réglementaire en urbanisme. Ce GPU est pour l'ensemble du territoire, le site national pour l'accès dématérialisé aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Pour l'alimentation de ce site, les communes ou leurs groupements compétents doivent transmettre à l'État via ce portail et sous format électronique au standard CNIG, lors de leur élaboration et au fur et à mesure des modifications de leurs dispositions, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales applicables sur leur territoire.

Le standard CNIG est un standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme. Toutes les informations techniques et ressources utiles peuvent être téléchargées sur le site Internet : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732

Cette publication sur le GPU est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020 au titre du Code de l'urbanisme pour les communes et les établissements publics de coopération intercommunale.

L'ensemble des dispositions relatives à la numérisation des documents d'urbanisme, et notamment des ScoT, a été retranscrit aux articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-3 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'article R.153-22 du même code.

Le dossier devra donc être complété en indiquant les mesures de transmission à l'État et de publication sur le GPU, conformément à la réglementation en vigueur.

La Préfète,



Fabienne BALUSSOU