

# Note de réponse aux avis des personnes publiques associées pour le PLU de Baulay

## CDPENAF

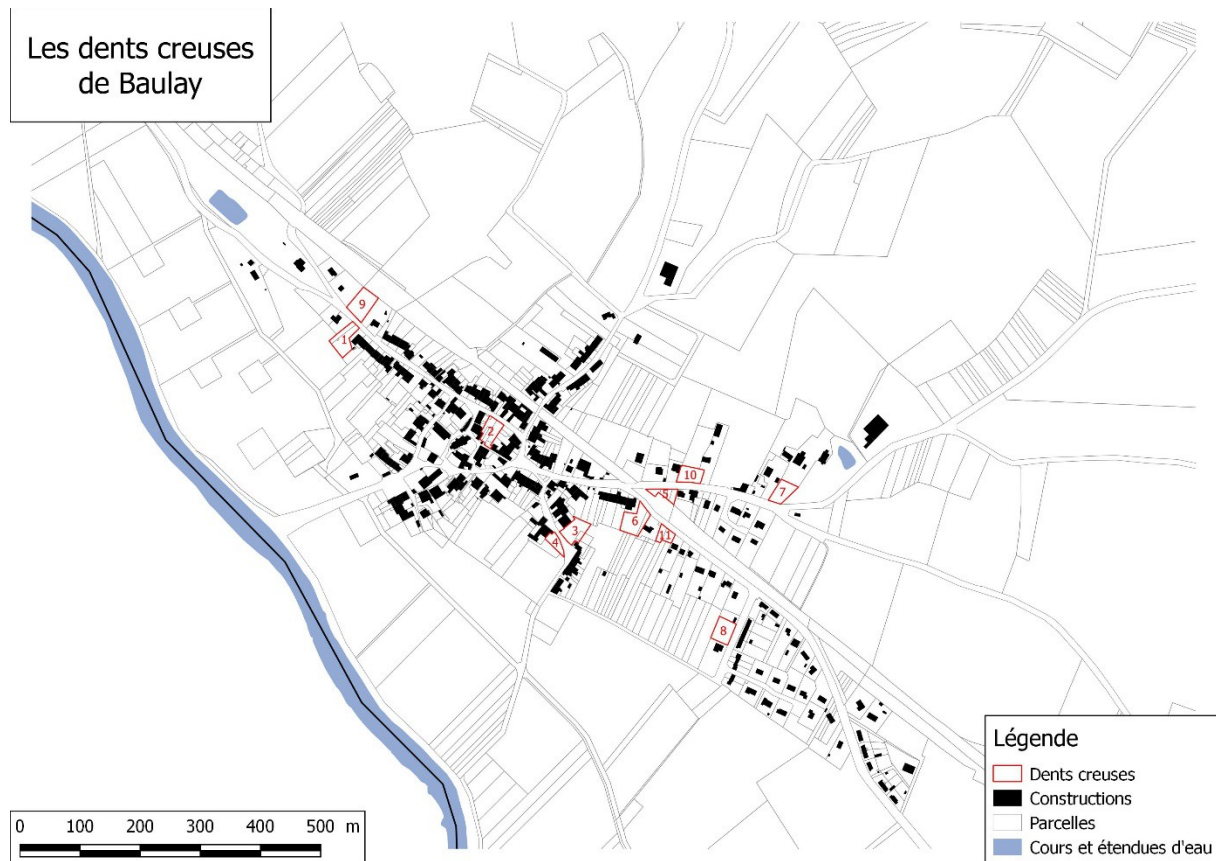
- Concernant la consommation foncière prévue, le bureau d'études a oublié de prendre en compte l'emplacement de la future salle des fêtes, et des erreurs de calculs apparaissent dans les justifications des surfaces.  
Ces calculs seront régularisés.
- Concernant la résorption de la vacance, le rapport de présentation sera complété de sorte à justifier le fait que seulement deux logements sont considérés.  
Ceci vient du fait que la commune a vu, au cours des deux dernières années (2018-2019) plusieurs logements vacants (6) être vendus dans l'objectif de devenir des résidences principales. Ainsi, le taux de vacance se rapproche petit à petit d'une valeur fonctionnelle. Aussi, la problématique du logement ancien de Baulay vient du fait de la difficulté à remettre certains logements sur le marché, du fait de la vétusté, du manque d'entretien, et du coût des travaux à réaliser. Ainsi, bien qu'en dessous des espérances de renouvellement du parc, cette valeur reste une estimation réaliste.

## DDT

- L'emplacement de la salle des fêtes sera reclassé en zone AUe. Le règlement et le rapport de présentation seront adaptés pour accueillir cette modification.
- La zone AU sera renommée 1AU.
- La zone Ue de la station de pompage sera reclassée en zone Ap. Une clause pour un possible développement de la station sera intégrée au règlement.
- La consommation foncière sera complétée avec les années 2017-2018-2019. L'analyse du rythme des constructions et des emprises foncières sera ainsi complétée afin de vérifier la compatibilité avec le projet en place.  
Sur ces trois années, 0.31 ha ont été consommés, pour la réalisation de 3 constructions. Le rythme était donc de 0.1 ha par an, à comparer au rythme de 0.16 ha par an au cours de la période 2007-2016. Le rythme est alors ralenti mais préservé, de sorte que le projet prévu est cohérent avec les dynamiques observées.
- Concernant la vacance, cf CDPENAF.
- Concernant les dents creuses, une analyse complète sera intégrée dans le rapport de présentation. Le déclassement de certains terrains sera mis en place pour l'approbation selon la carte suivante.

Dent	Superficie	Etat	Mobilisable	Classement
------	------------	------	-------------	------------

creuse				
1	0.14 ha	Chemin agricole et jardin d'aisance de la maison voisine	Non	Uj
2	0.11 ha	Jardins d'aisance des maison voisine, en dévers important de la route	Non	Uj
3	0.12 ha	Jardin d'aisance d'une habitation et parc boisé privé en surplomb important de la route	Non	Uj
4	0.1 ha au plan de zonage (forme différente)	Jardin d'aisance de la maison voisine	Non	Uj
5	0.06 ha	Petites parcelles boisées et statue de la Vierge	Non	U (déjà en effet)
6	0.16 ha	Jardin d'aisance de la maison voisine, rétention foncière	Non	Uj
7	0.1 ha	Terrain boisé du camping	Non pour l'habitat, oui pour l'activité du camping	U (déjà en effet)
8	0.13 ha	Jardin d'aisance de l'habitation voisine	Non	Uj
9	0.15 ha	Jardin d'aisance de l'habitation voisine	Non	A (déjà en effet)
10	0.1 ha	Jardin d'aisance d'une propriété ancienne emmurée	Non	Uj
11	0.05 ha	Jardin d'aisance d'une habitation et parcelle agricole	Oui	U



- Les données de la socio-démographie s'arrêtent en 2013. Ces données seront actualisées.
- L'analyse de la vacance et de l'ambition faible de résorption de la vacance devront être étayés.  
Cf partie CDPENAF
- Le diagnostic ne fait pas état de la consommation foncière et du potentiel de densification. La consommation foncière se trouve dans la partie « urbanisme » du diagnostic. Elle sera déplacée à la suite de la partie « habitat » du diagnostic. L'analyse du potentiel de densification est absente, elle sera intégrée à la suite de la consommation foncière selon les données citées précédemment.
- Le paragraphe page 126 sera repris en justifiant du caractère de jardin des parcelles considérées comme dents creuses dans ce paragraphe, et du fait qu'il s'agit de terrains certes mobilisables du fait de la présence des réseaux et de l'absence de contraintes environnementales ou techniques, mais usités par les propriétaires, en milieu rural, sans forte pression foncière, et sans projet de construction nouvelle.
- Concernant la consommation foncière, cf plus haut. Il s'agit de parcelles de taille moyenne de 1370m<sup>2</sup> et non 1712m<sup>2</sup>.
- Concernant « les gîtes à la ferme ou la restauration sur site en lien avec l'activité agricole » :

Le CEREMA précise dans son guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme que « La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime. »

Cet article précise « sont réputées agricoles toutes les activités [...] qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. [...] ».

Le guide précise cependant que « les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme » (destination logement).

Des précisions seront apportées dans le règlement afin de clarifier ce point, en précisant que la destination « logement » sera autorisée sous condition que cela permette la création d'un gîte à la ferme ou de chambres d'hôtes (maximum cinq chambres avec capacité maximale de 15 personnes. Les changements de destination ne pourront se faire que dans ce sens.

- Le paragraphe sur le classement sonore des infrastructures de transport sera supprimé.
- Les cartographies du PPRi approuvé seront intégrées au PLU et remplaceront les cartes du PPRi en cours d'étude. Il sera précisé que le PPRi constitue une SUP.
- Les cartographies du risque argile et du risque mouvement de terrain seront mises à jour dans le PLU. Les recommandations également.
- Les scénarios d'évolution démographique seront retravaillés afin de faire apparaitre le scénario retenu par la commune.
- Les données de l'atlas départemental des mouvements de terrain seront intégrées au PLU.
- Les références au POS seront supprimées.
- La mise à jour des tableaux d'évolution de la consommation sera faite selon les erreurs de calcul précitées et la mise à jour de la consommation foncière sur les deux dernières années.
- La carte des milieux et zones humides page 78 du rapport de présentation sera mise en concordance avec l'analyse zone humide réalisée en fin de rapport.
- La partie sur l'eau potable sera corrigée et les cartes rendues plus lisibles.
- Concernant la défense incendie, il sera précisé que certains poteaux sont vieillissants mais ne présentent aucun défaut de débit. Aucune mesure particulière n'est prévue à ce jour, le service pouvant être assuré.
- Le paragraphe sur l'assainissement sera complété et révisé. Le rôle du SPANC sera détaillé.

- Les mesures concernant les périmètres de captage et la constructibilité seront inscrites dans le rapport de présentation, le PADD et le règlement.
- Le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'objectif 1 du PADD sera repris comme suit : « il a été décidé de protéger ces espaces par un classement en zone naturelle ou agricole afin de réduire les potentialités de construction à des annexes ou extensions des constructions existantes, dans le respect du PPRi. » et le règlement sera mis en conformité avec ce point.
- Les deux premiers alinéas de l'article A2 du règlement seront repris pour correspondre aux dernières évolutions législatives et au tableau de l'article A1. Il sera également précisé que la hauteur des annexes et extensions autorisées doit être inférieure à la hauteur de la construction principale auxquelles elles sont rattachées, et qu'il s'agit d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. Quelques précisions seront apportées dans cet article.
- Il sera précisé dans les justifications de la zone U que le camping, en respect de l'exploitation agricole voisine, ne pourra se développer qu'en direction du village, ce qui explique la limite de zone avec l'espace naturel.
- Les géorisques seront intégrés dans les dispositions générales du règlement.
- Dans l'ensemble du règlement, on passe directement des articles 2 à 4 en raison de l'absence de l'article 3 portant sur la mixité, le territoire rural et sans forte pression foncière, commerciale, sociale, industrielle... ne justifiant pas d'avoir un chapitre spécifique sur cette thématique.
- Il sera précisé qu'il s'agit des annexes d'emprise au sol strictement inférieure à 30 m<sup>2</sup>.
- Le paragraphe sur les STECAL sera mis à jour dans le règlement.
- Il sera précisé que l'interdiction de constructions de type chalet concerne aussi bien les constructions principales que les annexes et extensions en zone U et AU.
- Il sera précisé dans le règlement que les traitements minéraux au sol doivent être perméables.
- L'article A2 sera reformulé et adapté aux évolutions législatives.
- L'article A4 sera complété comme suit : « ces annexes ou extensions devront être de hauteur strictement inférieure à celle de la construction principale auxquelles elles sont rattachées. Plusieurs annexes ou extensions sont possibles par construction principale, tant que la somme cumulée des emprises au sol des annexes et extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale. »

- L'annexe « extrait du zonage d'assainissement » sera renommée 5.2.2 au lieu de 5.2.3
- Le plan des servitudes sera repris pour plus de lisibilité.

#### SCoT

- Il sera justifié que le choix s'est porté sur la zone AU en raison du nombre limité de parcelles et de propriétaires, et donc de la faisabilité plus probable d'un projet sur cette zone plutôt que sur la zone An, où un aménagement d'ensemble aurait pu être compliqué selon les ventes et rachats des parcelles, la commune n'ayant pas de terrains communaux dans les zones potentiellement constructibles.
- Le deuxième alinéa de l'objectif 3 de l'orientation 2 du PADD sera réécrit comme suit : « comme précisé précédemment [...] La commune souhaite pouvoir mobiliser ces espaces [...] ».
- Il sera reformulé que l'estimation du nombre de logements entre en cohérence avec les estimations du SCoT et ne déséquilibre pas le dynamisme au niveau de l'EPCI.

#### CD 70

- L'OAP précisera et matérialisera la limite des 20m pour l'urbanisation à respecter vis-à-vis de la route départementale. Ceci sera également inscrit dans le règlement.
- Les marges de recul du règlement départemental de voirie seront imposées en zones agricoles et naturelles.
- Pour la zone U, le règlement sera revu afin de préciser que les constructions devront respecter un retrait de 3m ou s'implanter à l'alignement des constructions adjacentes, le retrait de 3 mètres étant la plupart du temps plus proche que l'alignement des constructions existantes.