

PROCEDURE	
Elaboration Plan Local d'Urbanisme	
COMMUNE	DATE DE PRESCRIPTION
BAULAY	26 février 2016
ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE	DATE DE TRANSMISSION DU PROJET
Consultation des PPA	19 septembre 2019
FIN DE DELAI TRANSMISSION AVIS	DATE FORMULATION AVIS PVVS
19 décembre 2019	18 décembre 2019
DEMANDE DE DEROGATION OUVERTURE DE ZONE A L'URBANISATION	
Oui – Avis favorable avec remarques du Pays rendu le 3 décembre 2019	

1 - Cadrage

Le POS de la Commune, approuvé en 1988, est **devenu caduque le 31 décembre 2015**.

Le territoire communal est donc soumis depuis cette date au **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**, qui, sauf cas d'exception encadrés par le Code de l'Urbanisme, pose le principe **d'une urbanisation limitée aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU)** de la Commune (art. L.111-3 et L. 111-4 du Code de l'Urbanisme).

[Pour rappel, la notion de PAU n'est pas réglementairement définie, mais la jurisprudence permet d'en poser quelques critères d'appréciation : nombre de constructions, distance par-rapport au bourg ou hameau, géographie des lieux, etc.]

L'élaboration du Plan Local d'urbanisme de Baulay a été **prescrite le 26 février 2019**.

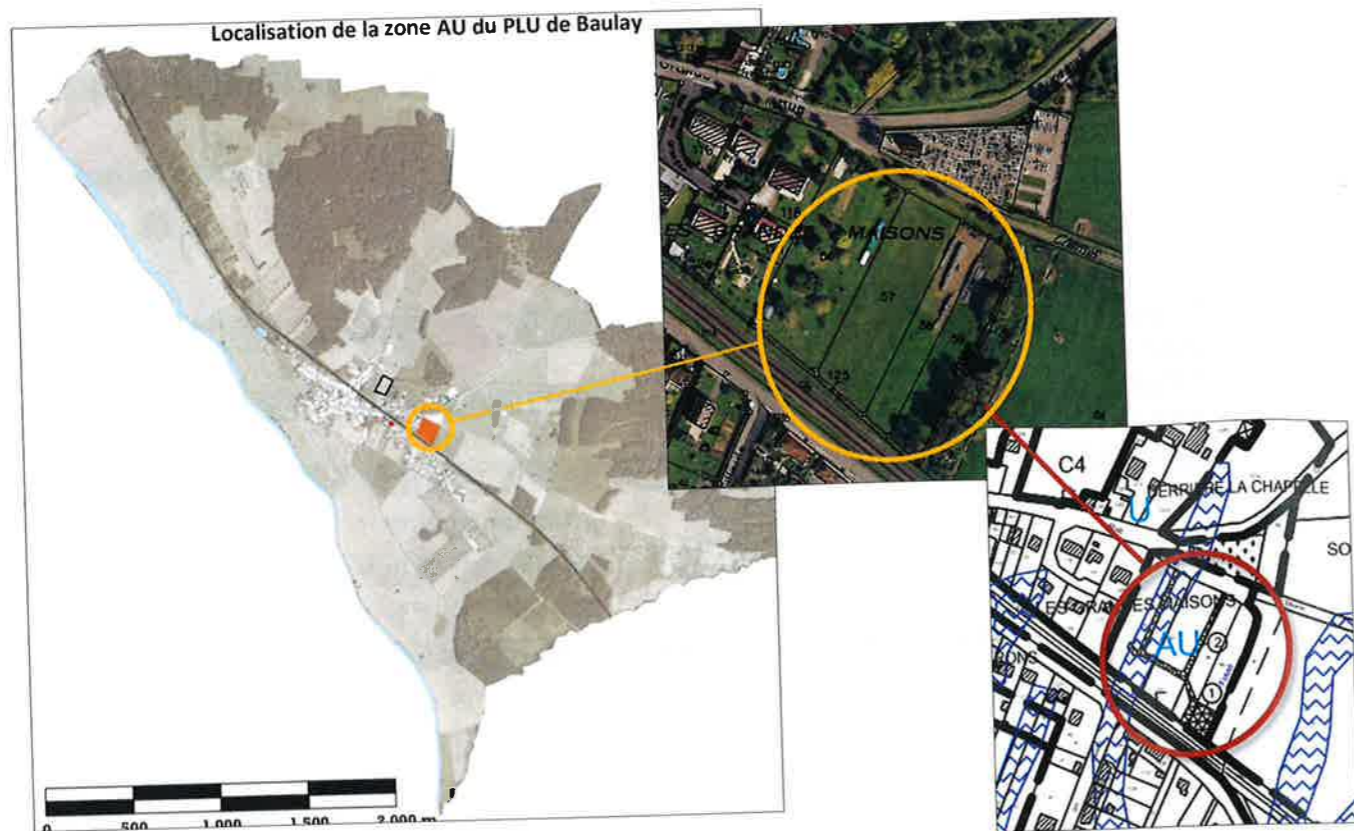
2 – Objectifs poursuivis

Le projet du PLU de Baulay repose sur **un scénario de développement modéré à horizon 2034** :

- **un objectif de 7 habitants supplémentaires à horizon 2034**, soit un taux de croissance annuel de **+0,12 %**, et **sur un rétrécissement de la taille des ménages de 2.17 à 2.05 personnes entre 2013 et 2034** ;
- **un besoin en matière de logements à horizon 2034 estimé à 12 unités** :
 - 8 logements pour assurer le maintien de la population,
 - 4 pour l'accueil des nouveaux habitants ;
- **9 logements en extension et 3 logements au sein de l'enveloppe** (2 par la résorption de logements vacants et 1 par comblement de dent creuse).

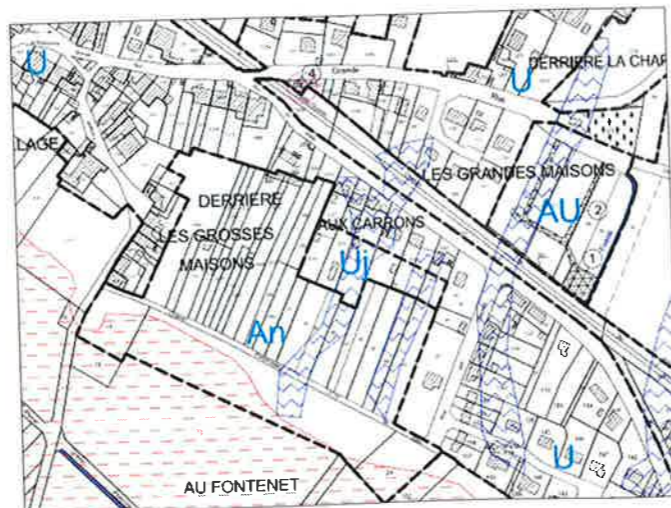
Pour les logements créés en extension, le PLU délimite **une seule zone AU**, située en entrée Est de la Commune, entre la voie ferrée et le cimetière communal, dont il est séparé par une voirie (Grande Rue).

Cette zone recouvre **1,1 ha** et elle fait l'objet d'Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), composée autour d'une **densité brute de 10 logements par hectare**.



A noter que le PLU fait également état d'une ambition à plus long terme que 2034, en désignant un secteur situé sur le site de **Derrière les Grosses Maisons** comme support du développement futur du village.

Afin de préserver ce secteur, celui-ci est classé en zone **An** au PLU, pour laquelle le règlement ne permet que la construction d'annexes ou d'extension des habitations existantes, sous conditions.
La zone An est destinée à être ouverte à l'urbanisation une fois les projets envisagés sur la zone AU, réalisés.



• **Objectifs poursuivis par le projet :**

Le projet de développement de la Commune repose sur 3 orientations générales :

✓ **Un territoire à forte valeur environnementale et agronomique :**

↳ **Protéger de l'urbanisation les terres à fortes valeurs écologiques et agronomiques**

- Les terres naturelles sont classées en zone naturelle ou agricole indiquée et ne permettent que la construction de petits abris.
- La zone de développement choisie ne réduit pas le foncier dédié à l'agriculture et les accès sont conservés.

⇒ **Le dossier du PLU ne contient pas d'analyse de la valeur agronomique des terres agricoles.**

↳ **Ne pas développer l'urbanisation dans les zones soumises à des risques**

- Le PPRI et les autres risques sont pris en compte, comme le ruissellement au sein de la zone à ouvrir à l'urbanisation, pour laquelle l'OAP détaille les mesures à prendre pour réduire l'exposition des personnes et des biens.

⇒ **Il faut rappeler qu'une partie non négligeable de la zone An Derrière les Grosses Maisons, qui est destinée à supporter le développement à long terme de la commune, n'est, quant à elle, pas soumise au risque de ruissellement.**

↳ **Favoriser le développement des énergies renouvelables :**

- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur l'ensemble des toitures et doit être justifiée pour une installation au sol.
- Le petit éolien est autorisé dans les zones urbaines et le grand éolien sur l'ensemble du territoire.
- L'orientation du bâti devra favoriser l'ensoleillement, en cohérence avec la prise en compte des risques et des nuisances.

⇒ **Les larges possibilités du développement du grand éolien ne risquent-elles pas de rentrer en conflit avec les objectifs de préservation et valorisation du paysage ?**

✓ **Un projet urbain et paysager en lien avec les caractéristiques du territoire :**

↳ **Valoriser l'entrée Ouest du village :**

- Pour la préserver d'altération susceptible de nuire à sa qualité.
- En complément de l'existant : création d'un cheminement piéton pour relier le village jusqu'au chemin de halage et à l'embarcadere sur la Saône.
- Délimitation d'un secteur indicé ajouté au règlement pour encadrer les nouvelles constructions et les aménagements du bâti existant dans un cône de vue depuis le pont de la Saône sur Fouchécourt.

↳ **Préserver le cadre paysager général du territoire communal :**

- Pas d'extension des limites de l'urbanisation actuelle, malgré un étirement historique le long de la RD20 et la voie ferrée.
- Limitation de la hauteur du bâti existant (aménagement et existant) pour préserver la vue en point d'appel sur le clocher.
- Protection au titre du L.151-23 du bosquet en arrivée du village depuis Buffignecourt, pour préserver l'effet de porte.
- Classement en EBC ou au titre de l'article L.151-23 des arbres isolés et des bosquets du paysage des collines agricoles.

⇒ **La délimitation de la zone AU destinée à être ouverte à l'urbanisation aurait plutôt tendance à poursuivre l'étirement de l'urbanisation, ce qui n'est pas le cas de la zone de Derrière les Grosses Maisons classée, qui doit quant à elle supporter le développement du village sur le long terme.**

↳ **Préserver le patrimoine et l'identité du village :**

- Classement en Emplacements Réservés et protection au titre de l'article L. 151-19 des éléments patrimoniaux situés sur le domaine privé.
- Comblement des espaces intra-urbains non occupés : notamment la zone Derrière les Grosses Maisons et Derrière les Carrons dans une temporalité longue (fonction agricole et de jardin préservées et ouverture à l'urbanisation une fois les espaces ouverts à l'urbanisation comblés.
- Implantation d'activités économiques autorisées au sein de l'enveloppe urbaine si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle
- Ecriture d'un règlement favorisant une architecture locale, tout en accordant une certaine souplesse aux formes urbaines.

⇒ **A la lecture du PADD, le projet de développement de la commune semble prioriser un développement en extension sur le court et moyen terme, et « réserver » la densification de l'enveloppe urbaine pour sa 2^{ème} phase de développement à long terme, au-delà de l'échéance du PLU.**

Toutefois, pour information, les terrains classés en zone An au PLU ne sont pas identifiés en tant que dents creuses dans l'analyse de la consommation de l'espace du SCoT. A ce titre et en dehors d'autres

considérations (présence d'autres dents creuses, logements vacants), l'urbanisation menée sur les terrains de la zone An se réaliserait également en extension de l'enveloppe.

Une nouvelle rédaction permettrait de clarifier ce point.

✓ **Assurer un développement socio démographique cohérent et dans le respect du développement durable :**

↳ Assurer l'arrivée d'une nouvelle population en accord avec les attentes communales et pérenniser une progression démographique de +0.12% par an :

- Préservation d'un rythme démographique cohérent avec les dernières périodes intercensitaires, en adéquation avec les données supra communales.
- A horizon 2034 : 310 habitants
- A horizon 2034 : 2,05 personnes / famille
- Besoins en matière de logements = environ 12 résidences principales dont les 2/3 pour satisfaire les besoins issus du desserrement de la taille des ménages.
- Volonté de combler les dents creuses et de résorber la vacance, mais après analyse sur le terrain, 1 seule dent creuse pour 1 logement serait mobilisable et seulement 2 logements vacants pourraient être reconquis, soit une baisse de 1% de la vacance.
- Nombre de logements consommant du foncier = 10 dont 9 en extension et 1 en densification

Le PADD précise que l'adéquation entre le projet du PLU de Baulay, qui vise la mobilisation de 10 logements, et les 20 logements « autorisés » par le SCoT, s'effectue via un rééquilibrage avec la commune de Bougnon, qui se base sur un besoin en logements de 10 unités supplémentaires par-rapport aux prévisions du SCoT.

⇒ Le projet de développement de la commune est mesuré et prend en compte la capacité des réseaux et équipements (besoin de création d'une nouvelle salle des fêtes).

⇒ Il est primordial de rappeler ici que le projet actuel du DOO du SCoT prescrit un nombre de logements à mobiliser à l'échelle des EPCI et non à celle des communes. En ce sens, le SCoT ne « délivre » pas une autorisation en matière de logements à mobiliser au sein de la commune de Baulay ou de Baulay.

Le choix fait actuellement pour l'écriture du DOO vise à laisser une marge de manœuvre à chaque EPCI pour fixer sa propre ventilation du nombre de logements entre les communes qui les composent, en fonction d'un projet de développement construit à l'échelle communautaire, et en respect des autres dispositions du SCoT.

A noter que, selon ce cadre de réflexion fixé pour l'heure dans le projet du DOO du SCoT, un équilibre entre les communes de Bougnon et Baulay pourrait trouver sa justification au sein dans un tel projet de territoire porté par l'ensemble de la Communauté de Communes de Terres de Saône, en fonction de ces spécificités, des projets en cours et de l'ambition partagée des élus de ce territoire.

↳ Prévoir un développement harmonieux du village :

- Souhait d'un développement entre le cimetière et la voie ferrée, hors de la servitude de bruit, et avec des aménagements permettant limiter les impacts du risque de ruissellement.
- Espace agricole mais servant de stockage de bois et matériel et de jardin.
- L'accroissement linéaire du village n'est pas poursuivi, le raccordement aux réseaux est facilité et l'orientation des terrains est Sud.
- Proximité du cimetière mais non soumis à l'article L.2235-5 du Code des Collectivités Territoriales.
- Prévoir l'adaptabilité aux nouvelles formes numériques.

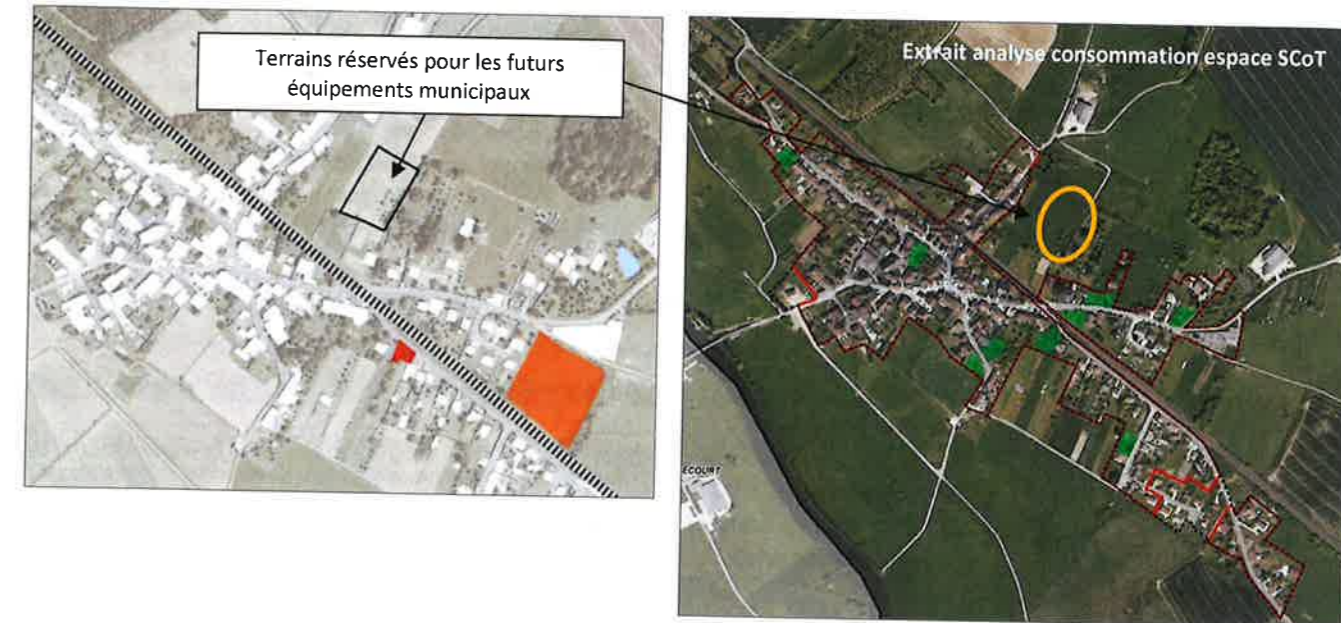
⇒ Cf. remarques précédentes sur le choix de la zone AU.

↳ Des besoins modérés :

- Les équipements sont suffisants pour le fonctionnement du village, mais il est prévu la possibilité de créer une salle des fêtes et un bâtiment municipal en continuité du village.
- Possibilité de complément à l'offre de loisirs et d'activités sportives.
- Prévision de la mise en place d'un système de prévention des risques de ruissellement au niveau de la zone AU mais pas de mise en place de système de partage d'énergie particulier.

- Pas de nécessité d'aménager de zone de covoiturage, ni d'ajout nécessaire au maillage des cheminements piétons ou d'intervention sur le réseau viaire.

⇒ Les terrains destinés à la construction de la future salle des fêtes et au bâtiment municipal sont classés en zone Ue au PLU. A noter que ces terrains apparaissent comme vierges de toute urbanisation et sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine du village délimitée dans le cadre du SCoT pour l'année 2014.



En ce sens, la réalisation de ces projets entrainera une consommation foncière supplémentaire d'espaces. Toutefois, celle-ci ne semble pas être prise en compte dans les objectifs de modération de la consommation fixés au PADD (Cf. remarque ci-après).

• **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

Le projet du PLU fait état d'une consommation foncière entre 2007 et 2016 s'élevant à 1,63 ha, dont 70 % de surfaces déjà urbanisées. 0,85 ha du développement s'est fait en extension, pour la construction de 3 logements (sur 0,61 ha), une entreprise et un équipement public.

Au total, la consommation foncière globale a permis la construction de 13 bâtiments dont 10 logements.

Ces logements ont consommé un total de 1,37 ha, soit 7,3 logements / ha en densité nette.

↳ **1^{er} objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace : augmentation de la densité urbaine résidentielle de l'ordre de 36 %.**

Prévoir la construction de 10 logements sur 1,16 ha (9 en extension sur 1,1 ha, dont 0,1 ha réservés pour les aménagements de lutte contre le risque de ruissellement, et 1 en comblement de dent creuse sur 0,06 ha) permet de proposer une densité de 10 logements / ha, contre les 7,3 logts / ha de la décennie passée.

↳ **2^{ème} objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace : baisse de la consommation foncière à vocation d'habitat de 48 %. Des surfaces d'extension pour le développement urbain à vocation d'habitat plafonnées à 1 ha.**

	Consommation précédente Au prorata des années du PLU	Consommation future	Réduction
Habitat	1,37	1	48,00%
Economique	0,2	0	100%
Agriculture	0	0	-
Equipements publics	0,06	0	100%
Total	1,63	1,1	62%

↳ **Le tableau semble incomplet** : la consommation précédente rapportée ici comprend la consommation foncière réalisée en extension et celle en densification, par tout type d'urbanisation.

La consommation future estimée ne reprend pas les mêmes critères :

> les terrains consommés en densification n'apparaissent pas : les 0,06 ha consommés pour le seul logement réalisé en comblement de dent creuse ne sont pas rapportés dans le tableau.

> Les 0.1 ha de la zone AU, consommés par les aménagements de gestion des eaux de ruissellement apparaissent dans le total mais ne sont pas ventilés dans le tableau. Il s'agirait sans doute de les rapporter dans la catégorie équipements publics.

> Enfin, les consommations liées à la construction de la nouvelle salle des fêtes et du bâtiment municipal n'apparaissent pas.

Les taux de réduction ne semblent pas correspondre à la réduction effective de la consommation foncière future :

La consommation foncière à vocation d'habitat devrait être ici de 28 % (sans corriger l'oubli de la consommation de la dent creuse).

La consommation foncière totale devrait être de 33 % pour la consommation totale (sans corriger l'ensemble des oublis dent creuse + équipements).

3 – Analyse technique du projet de PLU

Rappel :

Le SCoT du Pays Vesoul – Val de Saône n'étant pas approuvé et rendu opposable, l'analyse du projet de PLU de Baulay ne peut être réalisée sur la base de la vérification de la compatibilité du document avec le SCoT.

Ainsi, tant que le SCoT n'est pas approuvé, l'analyse du projet de la Carte Communale d'Amance est réalisée au regard du respect :

- des critères objectifs des lois SRU du 13 décembre 2000, Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014 ;
- des critères du Développement Durable, fixés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme ;
- des objectifs fixés dans le cadre de la prescription de l'élaboration du SCoT (délibérations du 29/12/2011 et 24/06/2013) ;
- des orientations du PADD débattu en Comité Syndical, le 4 mai 2017.

Positionnement du projet de Carte Communale et observations

► L.101-2 du Code de l'urbanisme : Conditions permettant d'assurer les objectifs du développement durable

Rappel :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

► Objectifs assignés au SCoT du PVVS :

Rappel :

- Affirmer le rôle de Vesoul et de son agglomération comme centralité polarisante, dotée des aménités nécessaires à une ville-préfecture
- Définir des bourgs-centres qui concourront à l'équilibre du territoire et devront fournir une gamme suffisante de services de proximité
- Réorienter la politique de mobilité, afin de désenclaver le territoire ayant un regard particulier sur l'axe Vesoul / Jussey et de l'inscrire dans des liens renforcés avec les agglomérations et régions voisines en limitant le recours aux modes de déplacements individualisés
- Elaborer une stratégie d'aménagement commercial cohérente avec le réseau des bourgs-centres afin de pérenniser et redynamiser le commerce local
œuvrer pour le développement de l'accessibilité aux réseaux mobiles et Internet
- Tenir compte de la biodiversité « ordinaire » remarquablement conservée du territoire et identifier une trame verte et bleue
- Reconnaître la place importante des activités liées à l'agriculture et de la sylviculture pour leur valeur économique et paysagère, encourager des systèmes d'exploitation favorisant le développement de filières locales à haute valeur ajoutée
- Déterminer une politique cohérente de l'habitat qui diversifiera les typologies de logement et de bâti, encouragera la mixité urbaine et participera à la restructuration des agglomérations, centres-bourgs et villages
- Faciliter les activités économiques et assurer les conditions nécessaires à leur vitalité et à leur diversification
- Valoriser l'identité du territoire pour préserver la qualité urbaine et paysagère qui lui est inhérente

► **Orientations du PADD du SCoT :**

→ **AMBITION n°1 : Se révéler** – Une identité duale affirmée et à valoriser

AXE 1 – Entre ville et campagne : une dualité à préserver

- O1 - Maintenir et renforcer l'organisation urbaine du territoire
- O2 - Préserver et valoriser une « campagne » de qualité
- O3 - Préserver et valoriser la richesse du patrimoine urbain et architectural

AXE 2 - S'appuyer sur la trame naturelle du territoire pour préserver le capital environnemental et valoriser la qualité du cadre de vie

- O1 - Préserver les milieux remarquables de la trame verte et bleue et leurs fonctionnalités écologiques et sociales
- O2 - Protéger les espaces de nature « ordinaire »

AXE 3 – Pérenniser la valeur économique de l'agriculture et accompagner son évolution

- O1 - Garantir la préservation de l'outil de travail
- O2 - Faciliter le maintien et le développement des activités agricoles sur le territoire
- O3 - Favoriser la diversification de l'activité agricole, tout en assurant la pérennité de l'activité primaire
- O4 - Développer un projet agricole de territoire

AXE 4 - Consolider les autres piliers économiques du territoire et leur montée en gamme

- O1 - Maintenir et étoffer le tissu Industriel et artisanal
- O2 - Conforter une économie touristique autour des richesses du territoire
- O3 - Conforter la valorisation économique de la forêt
- O4 - Soutenir l'économie sociale et solidaire

→ **AMBITION n°2 : Se renouveler** – Pour une ruralité dynamique et durable

AXE 1 – Développer l'accessibilité et l'ouverture du territoire dans son environnement élargi

- O1 - Assurer une accessibilité permanente grâce aux technologies de communication et au Très Haut Débit
- O2 - Poursuivre le développement du réseau routier pour améliorer l'accessibilité au territoire et les échanges internes
- O3 - Pérenniser et dynamiser la desserte ferroviaire du territoire
- O4 - Valoriser l'axe fluvial de la Saône pour accroître le trafic de plaisance
- O5 - Favoriser les échanges avec les territoires voisins

AXE 2 – Organiser l'offre d'accueil économique du territoire pour le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises

- O1 – Renforcer l'offre d'accueil des activités économiques en cohérence avec les potentiels de développement locaux
- O2 – Structurer, hiérarchiser et améliorer la lisibilité de l'armature économique du territoire

AXE 3 – Favoriser le développement de nouvelles filières économique

- O1 - Soutenir une dynamique entrepreneuriale
- O2 - Accompagner le développement des activités tertiaires
- O3 - Favoriser le développement des énergies renouvelables et des filières vertes

AXE 4 – Adapter l'offre commerciale dans une logique de rapprochement des consommateurs et d'amélioration qualitative

- O1 - Garantir un rapprochement de l'offre et des lieux d'habitation pour les catégories de besoin nécessitant de la proximité
- O2 - Adapter qualitativement l'offre commerciale

AXE 5 – Inscrire le développement urbain du territoire dans une démarche qualitative et durable

- O1 - S'orienter vers un développement urbain moins consommateur d'espaces
- O2 - Promouvoir un renouvellement qualitatif du tissu urbain existant
- O3 - Renouveler les formes urbaines et architecturales
- O4 - Aménager des parcs d'activités, des zones artisanales et des espaces commerciaux de qualité
- O5 - Favoriser un urbanisme moins énergivore
- O6 – Promouvoir une gestion durable de la ressource en eau
- O7 – Gérer durablement la maîtrise des risques et des nuisances

→ **AMBITION n°3 : S'engager** – Pour un territoire vivant et solidaire

AXE 1 – Relever le défi démographique : la reprise d'une croissance maîtrisée

- O1 – Anticiper l'accueil de nouveaux habitants
- O2 - Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir

AXE 3 – Organiser le développement de l'offre résidentielle, commerciale d'équipements et de services en s'appuyant sur une armature renforcée, garante du maintien des équilibres territoriaux

- O1 – Equilibrer la production de logements entre milieu urbain et milieu rural
- O2 – Conforter l'armature urbaine du territoire

AXE 2 – Développer une politique de logement en faveur de l'attractivité résidentielle et de la cohésion sociale

- O1 – Proposer une offre résidentielle durable et adaptée à la diversité des besoins

AXE 4 – Renforcer les qualités de fonctionnement de l'armature par un projet de mobilité adapté et durable

- O1 - Limiter les déplacements et favoriser une mobilité durable
- O2 - Développer un maillage du territoire par les transports en commun
- O3 - Développer des déplacements alternatifs à l'utilisation individuelle de la voiture
- O4 - Intégrer la mobilité dans l'aménagement urbain

► **ANALYSE DU PROJET :**

- ◆ Concernant le dimensionnement du projet de développement de la Commune, **il n'est pas en mesure de remettre en cause l'équilibre territorial porté par le SCoT** et s'inscrit, d'une part, dans une vision réaliste des effets attendus de la déviation de Port-sur-Saône, qui resteront mesurés en fonction des spécificités de la commune, et d'autre part, dans une volonté communale de maîtrise du développement du village, en fonction de ses ressources propres. Il faut toutefois souligner que, pour l'heure, **le projet du SCoT ne prescrit pas, ni n'autorise un nombre de logements par Commune**. Les objectifs sont actuellement fixés à l'échelle des EPCI et par rang de l'armature. Il est à ce jour envisagé que les territoires communautaires, à l'aune d'un projet de développement défini à leur échelle et compatible avec les autres dispositions du SCoT, **définissent leur propre ventilation du nombre de logements à mobiliser à horizon 2034 et ainsi le « partage » des enveloppes consommables en extension**.

Aussi, il est conseillé aux représentants de la Commune de Baulay d'appréhender leur projet de territoire au regard du rôle que **le village entend tenir à l'échelle communautaire pour les années à venir et non au regard des calculs théoriques à la base du projet du SCoT et du rééquilibrage recherché avec la commune de Bougnon**.

- ◆ En matière de **protection des espaces naturels, forestiers et agricoles**, le projet du PLU de Baulay s'inscrit **dans une démarche plutôt raisonnée**, d'une part à travers **une protection réglementaire** des sites à enjeux, et d'autre part en visant à **y réduire les impacts de l'urbanisation, via l'introduction d'un phasage du développement** du village et **et la définition d'une seule zone d'extension urbaine**, à échéance 2034.

Celle-ci demeure **d'une superficie réduite** (1,1 ha), ne semble **pas porteuse d'enjeux agricoles et ses fonctionnalités environnementales sont préservées** via les principes d'aménagement figurant dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** la concernant.

En ce sens, le projet de PLU de la Commune de Baulay s'inscrit en cohérence avec certains objectifs affichés dans le SCoT.

- ◆ Toutefois, et ce malgré les ambitions de la commune affichées au PADD, **la pertinence d'une extension de l'urbanisation**, et par-là **l'objectif même poursuivi par le PLU de modération de la consommation de l'espace, peuvent être interrogés**.

De fait, alors même qu'il faut souligner **les efforts** faits par la commune, premièrement, pour définir **un projet modéré, réaliste et calibré** en fonction du contexte supra communal et du niveau d'équipement actuel et envisagé du village, et, deuxièmement, pour avoir **réduit les extensions urbaines au regard des capacités offertes par le POS** précédemment en vigueur, le PLU de Baulay se semble malgré tout **pas apporter tous les éléments permettant de justifier ce développement de l'urbanisation résidentielle**, en-dehors des limites de l'enveloppe bâtie actuelle.

Il conviendrait ainsi de **préciser l'analyse du potentiel d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante, en considération, d'une part, des dents creuses identifiées dans le cadre de l'élaboration du SCoT et d'autre part, du nombre de logements vacants au sein du village**.

Ainsi, sur ce dernier point, et au regard des éléments de diagnostic fournis dans le rapport de présentation, **il est regrettable que les capacités de renouvellement urbain n'aient pas été davantage appréhendées dans le cadre du PLU**.

Parallèlement, compte tenu des enjeux en la matière, **il aurait été attendu de la part de la commune, un engagement plus important en matière de résorption de la vacance**.

Aussi, et bien que le projet du PLU de Baulay prévoit **un nombre moins important de logements à créer que dans les calculs théoriques à la base du projet du SCoT**, il projette **une optimisation moins importante de l'enveloppe que celle envisagée dans le schéma : 25 % de logements créés au sein de l'enveloppe** (remplissage d'une seule dent creuse et reconquête de 2 logements vacants) et **75 % en extension**.

A noter toutefois que les objectifs pris en compte dans le SCoT (30 % de logements mobilisés au sein de l'enveloppe – 70 % en continuité de l'enveloppe), ne sont pour l'heure pas prescriptifs, mais à l'origine du dimensionnement des enveloppes foncières maximales consommables en extension, fixées par EPCI et rang de l'armature urbaine.

- ◆ Une autre faiblesse argumentaire peut être relevée quant au choix même de la localisation de la zone support de cette extension urbaine :
 - au regard de l'ambition communale de stopper l'urbanisation linéaire et de préserver la morphologie du village ;
 - au regard de la prise en compte de la vulnérabilité du territoire et de l'ambition de ne pas urbaniser les zones soumises à des risques naturels.C'est plus particulièrement en comparaison avec la situation du secteur de Derrières les Grosses Maisons, classé en zone An au PLU et destiné à porter à long terme la seconde phase de développement du village, que ces remarques sont formulées.
- ◆ La problématique peut également être abordée en matière de protection des espaces agricoles. Certes, comme rappelé précédemment, l'extension projetée de l'urbanisation ne remettra sans doute pas en cause la pérennité de l'activité agricole au sein de la commune ; toutefois, au regard de l'objectif affiché au PADD de « Protéger de l'urbanisation les terres à fortes valeurs écologiques et agronomiques », on ne peut que regretter que le PLU ne contienne pas davantage d'éléments permettant justement d'évaluer la valeur des terres agricoles.
- ◆ En matière de protection du patrimoine paysager, bâti et architectural, le projet du PLU de Baulay paraît prendre les mesures nécessaires et s'inscrit ainsi en cohérence avec des objectifs portés par le SCoT. Il en va de même pour le développement des énergies renouvelables. Mais on peut malgré tout s'interroger sur le risque de « conflit » existant en cas d'implantation de grand éolien au regard de certains enjeux paysagers soulignés dans le PLU (perception sur le village depuis ses entrées).
- ◆ A souligner les principes d'aménagement définis dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation composée pour la zone de développement du village, qui vise à favoriser la diversité de la typologie des logements, la mixité du tissu urbain, l'insertion paysagère de ce nouveau secteur urbain, ainsi que les liens fonctionnels avec le tissu environnant.
- ◆ Sauf erreur d'analyse, plusieurs remarques sont à émettre sur la forme :
 - au niveau du Rapport de Présentation :
 - p.12: répétition d'un paragraphe « la commune de Baulay redevient attractive [...] ».
 - p.32 : signification « PAV ».
 - p.71 : dernier § « [...] par un aléa faible sauf au niveau du bâtiment agricole [...] ».
 - p.74 : il est écrit que la commune ne compte pas d'ICPE alors que le rapport de présentation mentionne l'existence de plusieurs installations agricoles classées.
 - Au niveau du PADD :
 - p.13 : le projet de développement de la commune est formulé à un horizon 2034, mais il est noté que la taille des ménages projeté à la base des calculs prospectifs sera de 2,05 en 2030. Les chiffres présentés ici sont ceux de 2015 contre 2013 dans le rapport de présentation, ce qui peut engendrer un manque de lisibilité pour le grand public. Il en va de même pour les chiffres annoncés pour les besoins globaux à satisfaire en matière de logement, ceux réalisés au sein de l'enveloppe et ceux consommant du foncier : il s'agirait de détailler ces chiffres au risque de « perdre » les lecteurs de ce document qui se doit d'être accessible à tous.
 - p.17 : il est écrit ici que 0,85 ha de la consommation foncière passée a été réalisée en extensif, contre 0,86 ha dans le rapport de présentation.

Le tableau des consommations passées et futures semble incomplet : la consommation précédente rapportée ici comprend la consommation foncière réalisée en extension et celle en densification, par tout type d'urbanisation. La consommation future estimée ne reprend pas les mêmes critères :

 - > les terrains consommés en densification n'apparaissent pas : les 0,06 ha consommés pour le seul logement réalisé en comblement de dent creuse ne sont pas rapportés dans le tableau.
 - > Les 0.1 ha de la zone AU, consommés par les aménagements de gestion des eaux de ruissellement apparaissent dans le total mais ne sont pas ventilés dans le tableau. Il s'agirait sans doute de les rapporter dans la catégorie équipements publics.
 - > Enfin, les consommations liées à la construction de la nouvelle salle des fêtes et du bâtiment municipal n'apparaissent pas.

Les taux de réduction ne semblent pas correspondre à la réduction effective de la consommation foncière future : La consommation foncière à vocation d'habitat devrait être ici de 28 % (sans corriger l'oubli de la consommation de la dent creuse).

La consommation foncière totale devrait être de 33 % pour la consommation totale (sans corriger l'ensemble des oublis dent creuse + équipements).

PISTES DE REFLEXION POUR LA FORMULATION DE L'AVIS

Avis favorable et formulation des observations suivantes :

- Le Pays reconnaît les efforts réalisés par la commune pour avoir construit un projet de développement modéré, réaliste et calibré en fonction du contexte supra communal et du niveau d'équipement actuel et envisagé du village, et pour avoir réduit les extensions urbaines au regard des capacités offertes par le POS précédemment en vigueur.
- Le Pays insiste toutefois sur la nécessité d'étayer la justification du choix d'un développement urbain réalisé majoritairement en extension, au regard des capacités de l'enveloppe urbaine : analyse précise des dents creuses, au regard notamment des dents creuses identifiées dans le cadre du SCoT, approche des potentialités de renouvellement urbain, en lien avec l'état actuel des logements vacants. Ainsi que le besoin d'apporter les justifications nécessaires permettant de juger de la pertinence de la localisation de la zone d'extension, sur le plan agricole, de morphologie urbaine, etc.
- Au regard des enjeux mis en évidence dans le rapport de présentation et plus globalement des objectifs portés par le SCoT, le Pays souhaite que la commune s'investisse davantage dans une politique de reconquête des logements vacants, ou du moins que cette thématique soit davantage étudiée dans le cadre de l'analyse des potentialités d'optimisation de l'enveloppe : renouvellement urbain, mutation, etc.