

## AVIS DES PPA Personnes publiques associées sur le dossier PLU de Bazailles

Administrations	Avis/Observations : numérotés R1 à R33	Réponse Mairie	Observations commissaire enquêteur
<b>CCI</b>	Avis favorable	-	-
<b>Conseil départemental</b>	<p><b>R1 Il manque la description d'un 3° ENS</b>, qui couvre une partie du ban communal, même si celle-ci est marginale. Il s'agit de l'ENS n°54R151 "La Crusnes en aval de Boismont" dont la fiche descriptive a été transmise en PJ.</p> <p><b>R2</b> L'étude TVB locale finalisée en 2018 par l'AGAPE Lorraine Nord n'a pas été prise en compte. <b>Il convient de l'ajouter suivant le guide méthodologique</b>, l'atlas cartographique et les couches SIG.</p> <p><b>R3</b> Concernant les zonages Nes, le CD recommande de compléter le règlement écrit de la façon suivante :  <b>"toutes occupations et utilisations du sol y sont interdites à l'exception de constructions, ouvrages ou installations participant à la gestion écologique à la valorisation du site naturel"</b>.</p> <p><b>R4</b> A propose des SUP, il n'existe pas de plan d'alignement sur la RD 643 mais il en existe bien un sur les RD16 et RD16a approuvé le 24 décembre 1923. Ce plan d'alignement est à conserver. <b>Le CD invite à modifier dans le tableau des SUP conseil général par conseil départemental.</b></p> <p><b>R5</b> Toutes les zones du PLU bordant la RD16 et la RD16a, <b>les accès des riverains doivent être subordonnés à la réalisation d'aménagement particulier</b> tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p>	<p>Les modifications et ajustements seront apportés au dossier. Cependant seul l'Etat peut modifier le tableau des SUP (Servitudes d'Utilité Publiques)</p>	
<b>DDT Dir. Dép.</b>	<p><b>Avis défavorable **</b> (mais voir décision CCT2L du 20/12/2019)</p> <p><b>R6</b> Le projet ayant été prescrit en janvier 2015 et le PADD adopté en 2019, <b>le RdP doit être mis à jour afin de tenir compte des études les plus récentes</b> (démographie, logements vacants) et des logements réalisés ces 3 dernières années.</p> <p><b>R7</b> Pas de zone 1AU identifiée mais le périmètre des zones U inclut de nombreuses parcelles non construites. Ces parcelles sont de fait en extension de l'enveloppe urbaine et doivent donc atteindre les objectifs du SCoT en matière de densité.  <b>Il serait souhaitable de reclasser en zone 1AU ou à défaut de créer des OAP sur ces espaces. Sont notamment concernés les secteurs "Belle Croix" et "Chemin de Boismont"</b>.</p> <p><b>R8</b> Recommande de différer la mise en œuvre du projet de création d'une cinquantaine de logements issus de la reconversion d'un bâtiment sur l'ancien carreau de mine, et d'engager sans tarder les négociations avec la CC de manière à revoir la ventilation du nombre de logements alloués aux communes de la même polarité de son périmètre.</p> <p><b>R9</b> le règlement de la zone Nj autorise les</p>	<p>Le projet est réputé défavorable concernant la compatibilité SCOT en fonction du nombre de logements envisagés sur la commune. La DCC du 20/12/2019 définit une répartition du nombre de logements non plus au prorata mais en permettant à Bazailles de réaliser 68 logements. Aussi, en prenant en compte cette délibération, l'avis défavorable n'est plus justifié</p> <p>Il n'est pas opportun de réaliser des OAP sur les 2 secteurs demandés par la DDT. En effet, M. le maire précise que "Belle Croix" s'est construit le temps de l'élaboration du PLU et "le chemin de Boismont" correspond au terrain de foot.</p> <p>Concernant le projet du</p>	

<p><b>DDT</b></p>	<p>"annexes à l'habitation" en plus des abris de jardin, abris à bois et cabanons. <b>La notions d"annexe à l'habitation" doit être retirée, car cette mention n'est pas permise en zone naturelle par le CU.</b> Par ailleurs, les annexes et extensions sont autorisées en zone U, dont le périmètre autour du bâti permet largement leurs réalisations.</p>	<p>carreau de la mines, se reporter à la DCC du 20/12/2019</p> <p>Le notions d'annexes à l'habitation seront retirées du règlement de la zone Nj</p>	
<p><b>SCOT Nord 54</b></p>	<p><b>Avis défavorable**</b> (mais voir décision CCT2L du 20/12/2019) <b>R10</b> La réhabilitation d'un espace en friche est fortement encouragée par le SCoT. Néanmoins, <b>en l'absence de projets aboutis sur la zone dont la compatibilité avec le SCoT en matière d'habitat serait avérée, il est recommandé de supprimer la zone "U mixte" de l'ancien carreau de la mine et de la classier en "U zone économique" (UZE)</b>, comme le secteur à proximité. Une révision du PLU sera alors nécessaire pour modifier le zonage lorsque l'intégralité des inconnues seront levées sur le devenir de ce secteur, dont les contraintes techniques liées à l'assainissement. <b>R11</b> Le projet de mutation de l'ancien carreau de la mine intègre des objectifs de développement de l'habitat et donc une population qui ne sont pas compatibles avec le DOO du SCoT. <b>Le SCoT ne dispose officiellement d'aucune notification de la CCT2L évoquant une nouvelle ventilation argumentée des objectifs intercommunaux de logements de la polarité "village".</b> Enfin, la proximité immédiate <u>avec un autre projet ambitieux de requalification de friche à vocation habitat, à Pierrepont ??</u>, pose la <b>question de la pertinence du projet de Bazailles</b> et de la cohérence de l'aménagement de ce secteur géographique du Pays-Haut, en l'absence de toute stratégie intercommunale sur la question. <b>R12</b> Les objectifs de protection de l'environnement dans le projet de PLU ont bien été mis en place. Par contre, il apparaît dans la partie règlement la possibilité de construire des habitations, des extensions ou des annexes de très grandes tailles en zone N. <u>Or une zone naturelle par définition, ne peut recevoir des habitations. de même, une annexe de jardin ne peut raisonnablement pas être dimensionnée avec 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</u> <b>Le SCoT demande donc une réécriture de cette partie du règlement ou un ajustement du zonage</b></p>	<p>Le projet sur le Carreau de la Mines est bien avancé aujourd'hui, le SIEP a été consulté, la programmation définie et le permis de construire devrait être déposé au cours du 1er semestre 2023. Des précisions seront apportées au dossier de PLU.</p> <p>La DCC a été publiée conformément à la réglementation, elle date du 20/12/2019. Celle-ci est donc à prendre en compte pour confirmer la compatibilité du projet avec le SCOT.</p> <p>Concernant l'autorisation de construire en zone N, le dossier de demande de dérogation est passé devant la CDPENAF au titre de la loi Macron.</p>	
<p><b>MRAe</b></p>	<p><b>R13</b> l'AE recommande de : - <b>préciser la période choisie pour l'application du PLU</b> - <b>justifier l'estimation du besoin en logements sur la base d'hypothèses démographiques réalistes</b> (dessalement des ménages) et <b>sans sous-estimer le potentiel de densification</b> - <b>créer une OAP sectorielle au lieu-dit "Belle Croix" pour les terrains situés en extension du tissu déjà bâti.</b></p>	<p>Concernant les précisions et les justifications, on retrouve dans le rapport de présentation : p 141, le détail des potentiels de densification p 150, un graphique présentant le scénario de développement de la commune jusqu'en 2029 (période 2020-2029)</p>	

	<p><b>R14</b> Afin d'anticiper la reconversion de la chaudronnerie au Carreau de la mine, l'Ae recommande également de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>créer une autre OAP sectorielle intégrant la chaudronnerie et les équipements projetés</b> afin de définir un <u>aménagement d'ensemble cohérent tenant compte des différents risques en présence</u> ;</li> <li>- <b>différer l'urbanisation de cette zone dans le temps, afin de la rendre compatible avec les dispositions du SCoT Nord 54</b>, soit en revoyant la ventilation des logements du SCoT actuel entre les communes de la communauté de communes Terre Lorraine du Longuyonnais dans une logique intercommunale, soit en attendant la révision du SCoT en cours, et afin de pouvoir prendre en compte le risque de pollution.</li> </ul> <p><b>R15</b> L'Ae <u>recommande de mettre en compatibilité directe, par anticipation, le PLU avec les règles du SRADDET et avec la loi Climat Résilience.</u></p> <p><b>R16</b> L'Ae regrette que le dossier ne joigne pas l'étude communale sur la vacance. L'Ae rappelle que l'importance du parc vacant actuel dégrade l'aspect et l'attractivité des villes et villages. <u>L'Ae recommande de mettre en cohérence les chiffres sur le nombre de logements vacants et de réévaluer leur potentiel mobilisable.</u></p> <p><b>R17</b> L'Ae <b>recommande de justifier le taux de rétention foncière appliqué en densification et de revoir les possibilités de densification</b></p> <p><b>R18</b> L'Ae <b>recommande de mettre en cohérence les chiffres du dossier concernant la mobilisation des logements à réhabiliter.</b></p> <p><b>R19</b> L'Ae <b>recommande de préciser le type d'aménagement prévu en emplacement réservé, vis-à-vis de l'artificialisation des sols qu'ils sont susceptibles de générer et le cas échéant, d'intégrer leur superficie dans les calculs de consommation d'espaces.</b></p> <p><b>R20</b> L'Ae <b>recommande de ne pas autoriser les annexes d'habitation au sein des zones naturelles de jardin (Nj), mais seulement les abris de jardin et à bois dans les conditions maximales de surface indiquées dans le projet de PLU (30 m<sup>2</sup> maximum cumulés par unité foncière).</b></p> <p><b>R21</b> L'Ae <b>recommande d'intégrer dans le règlement graphique les reculs liés aux exploitations agricoles situées au sein du village.</b></p> <p><b>R22</b> L'Ae <b>recommande de justifier l'inscription de l'emplacement réservé n°2, destiné à des équipements publics, au sein d'une zone inondable, d'éviter autant que possible des aménagements au sein d'une zone à risque et le cas échéant, de prévoir des mesures de compensation adaptées.</b></p> <p><b>R23</b> L'Ae <b>recommande de rectifier l'erreur concernant le risque d'exposition au radon au sein du règlement et de renvoyer aux informations nécessaires à la prévention de ce risque</b></p>	<p>"Belle Croix" étant déjà construit, il ne peut plus y avoir d'OAP</p> <p>Concernant le projet de la Chaudronnerie, celui-ci est déjà bien avancé, il pourra être précisé dans le dossier. Il est compatible avec les orientations du SCOT, il faut se reporter à la DCC du 20/12/2019</p> <p>Il est rappelé que le SCOT doit être intégrateur des documents supra-communaux. Le PLU est compatible SCOT qui lui-même doit être intégrateur</p> <p>L'étude de la vacance a été réalisée et se trouve en p 140 du rapport de présentation.</p> <p>La rétention foncière est détaillée p 141 du RP, elle pourra cependant être complétée.</p> <p>La mobilisation des logements à réhabiliter apparaît p 140/141 du RP</p> <p>La commune envisageait la réalisation d'un parking à l'emplacement réservé n°2, cependant, il appartient au porteur de projet de logements de réaliser lui-même ses places de stationnement. La mairie souhaite donc supprimer cet emplacement réservé.</p> <p>La mention d'annexe à l'habitation sera supprimée en zone Nj</p> <p>Les périmètres de réciprocité agricole pouvant évoluer, ils ne se reportent pas sur le plan graphique opposable</p> <p>L'erreur sera rectifiée</p>	
MRAe			
	MRAe		

	<p><b>R24</b> L'Ae rappelle que les articles R.151-13 et suivants du code de l'urbanisme disposent que, dans l'ensemble des zones du PLU, <b>les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales, voire interdites, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.</b></p> <p>L'Ae recommande de <b>faire figurer l'aléa de chute de bloc au règlement graphique du PLU.</b></p> <p><b>R25</b> L'Ae recommande à la commune de <b>s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés en conditionnant l'ouverture de l'urbanisation à des études de pollution des sols, à la définition et la mise en oeuvre d'un plan de gestion des pollutions et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation (article L.556-2 du code de l'environnement).</b></p>	<p>Les risques naturels sont mentionnés dans le règlement écrit, nous pourrions faire un renvoi vers le document officiel</p> <p>les dépollutions se font par les propriétaires fonciers avant de réaliser un projet ou la vente de leur terrain. Ainsi, il n'appartient pas à la commune de réaliser ces études sur les terrains privés</p>	
<b>MRAe</b>	<p><b>R26</b> L'Ae recommande de joindre l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2003 relatif à la protection du captage d'eau potable de la source de la Brasserie n°1.</p> <p><b>R27</b> L'Ae recommande de préciser l'état de conformité des dispositifs d'assainissement individuels.</p> <p><b>R28</b> L'Ae recommande de prévoir des coefficients d'imperméabilisation maximale des sols afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en complément des dispositifs de stockage prévus.</p> <p><b>R29</b> L'Ae recommande de mettre en cohérence le PADD et les autres pièces du PLU sur la réalisation des cheminements doux inter-villages.</p> <p><b>R30</b> L'Ae recommande d'ajouter une valeur de départ (T0) et de résultats aux indicateurs de suivi ainsi que leur rythme d'actualisation pour assurer l'effectivité du PLU dans le temps.</p>	<p>L'arrêté sera joint</p> <p>Concernant la conformité de l'assainissement individuel, il s'agit d'une étude de terrain que seul le service compétent peut réaliser. La compétence est intercommunale, la gestion a été confiée au SDAA qui n'a pas pu nous fournir de données complémentaires.</p> <p>A l'échelle de Bazailles, il ne semble pas pertinent au vu de la proportion des espaces construits par rapport à la taille des propriétés foncières d'intégrer un coefficient d'imperméabilisation</p> <p>Les pièces seront mises en cohérence et un T0 pourra être ajouté</p>	
<b>CDPENAF</b>	<p><b>R31</b> l'uniformité, dans les 10 secteurs de la zone Nj, des surfaces maximales d'emprise au sol pour les constructions, <b>devra être vérifiée.</b></p> <p><b>R32</b> les constructions de type abris de jardin, abris bois, cabanon de verger envisagées en zone Nj ne sont pas des annexes à l'habitation, <b>cette terminologie devra donc être retirée.</b></p> <p><b>R33</b> un seul abri de chasse doit être autorisé pour l'ensemble de la zone Nf.</p>	<p>Les points soulevés seront vérifiés et pris en compte</p>	

.../...

**AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

<b>Avis/Observations :</b>	<b>Réponse Mairie</b>	<b>Observations commissaire enquêteur</b>
<p><b>MMrs DUCHEZ Jean Marie et Thomas</b> par courrier en date du 15/12/2022 interviennent à propos de leur terrain anciennement constructible au POS de Bazailles devenu caduc de par la loi en 2017, terrain qui est maintenant classé en zone Nj au projet de PLU, donc inconstructible. Une partie du terrain, entièrement entouré par un mur en pierre de taille, acheté en 2014 comme terrain partiellement constructible en zone NA du POS est maintenant sorti de la zone constructible, ce qui lèse son propriétaire, apparemment sans justification. Monsieur DUCHEZ réclame donc la réintégration, totale ou partielle en zone Uh 2 du projet de PLU actuel, de ce terrain qui avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en 2013.</p>	<p>La parcelle étant située en face d'une construction et en face du château d'eau, il peut être laissé la possibilité de construire une maison</p>	