



Modification du PLU de Bayon mémoire en réponse de l'avis de l'autorité environnementale

Nous rappelons tout d'abord que la procédure concernée par la consultation de l'autorité environnementale est une procédure de MODIFICATION de droit commun du PLU. Cette procédure implique que le projet de modification reste compatible avec les grands objectifs fixés dans le PADD. Le document n'est donc pas à étudier à son simple niveau de procédure de modification mais avec l'étude d'élaboration du PLU qui a défini une stratégie de développement sur le long terme.

Nous attirons également l'attention sur le fait que chaque territoire a ses spécificités et que les dossiers sur chaque commune sont étudiés en prenant en compte les données Insee ramenées au contexte local et actualisées selon les sources communales.

Pour Bayon il faut prendre en compte :

- Le fait que la commune a souhaité mettre en place une stratégie de développement contrôlée dans le cadre de l'élaboration du PLU qui l'a desservie puisque l'ouverture à l'urbanisation ne cesse d'être retardée ce qui conduit à une baisse de population malgré la demande incessante des particuliers de pouvoir disposer de terrains sur cette commune.
- Le fait que la commune dispose d'un nombre plus important que sur le territoire de logements en location, ce qui augmente le chiffre de la vacance par la simple rotation de ces logements.
- Le fait que la commune dispose d'une maison de retraite qui implique une comptabilité différente par rapport au nombre de logements et d'habitants.
- Le fait que la commune est définie comme un bourg-centre dans l'armature du SCOT car elle dispose de tous les services et commerces de proximité, une gare et des équipements scolaires extra scolaires, liés à la petite enfance, calibrés pour un poids de population.
- Le fait qu'elle ait engagé de son propre chef une étude de revitalisation de son centre-bourg car elle n'a pas été intégrée dans les programmes d'aide du fait de sa dynamique positive.
- Le fait que des projets de réhabilitation de logements ont été réalisés depuis 2021 en centre bourg.
- Le fait que Bayon est propriétaire des terrains concernés par la modification et qu'ils sont situés à quelques mètres du centre-bourg.

1- Justifier les besoins en logements supplémentaires et agir en priorité sur la vacance des logements et ne pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation

L'Ae réitère sa recommandation initiale à la collectivité, compte-tenu de sa décroissance démographique, du taux de vacance important et du potentiel en remise sur le marché des logements vacants et en dents creuses, en lien avec les dispositions du SCoT Sud 54, de ne pas ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation.

Comme il l'a été précisé précédemment, il ne suffit pas de considérer la baisse démographique enregistrée par l'Insee lors du dernier recensement qui date de quelques années mais de comprendre comment le territoire évolue et quels sont ses atouts et caractéristiques pour faire face à l'avenir. Il est important et indispensable de contextualiser le scénario démographique.

Nous avons pu expliquer cette tendance dans la notice explicative dont voici un extrait

Lors de son élaboration de PLU approuvé en 2015, Bayon a choisi de pouvoir ouvrir au cas par cas les zones d'urbanisation futures identifiées dans son zonage en reclassant entre l'arrêt et l'approbation la quasi-totalité des zones 1AU en 2AU. A cette fin elle a engagé une étude de faisabilité sur le secteur d'extension les bords hauts de Moselle pour déterminer la logique de constructibilité la plus pertinente qui serait techniquement et financièrement réalisable. **Au cours des années Bayon a fait l'acquisition de terrains sur ce secteur pour réaliser une opération vitalisant le parcours résidentiel possible pour ses habitants.**

Il est à noter que depuis 2015, la commune ne s'est pas étendue sur les terres agricoles, naturelles ou forestières pour de l'habitat, elle a donc privilégié la densification de l'enveloppe urbaine à l'extension dans son PLU et par les quelques constructions réalisées a consommé un peu plus de 1 hectare d'ENAF.

Cela a eu un impact non négligeable pour Bayon qui est identifié bourg-centre dans l'armature du SCOT, qui dispose d'une halte ferroviaire, de tous les services et commerces de proximité et d'environ 550 emplois dans la zone définie par l'INSEE. En effet, beaucoup de jeunes ménages à la recherche d'un terrain pour construire une maison neuve se sont manifestés en commune mais face au manque d'offres sont allés s'installer sur les communes voisines générant des flux de déplacement supplémentaires pour leurs achats de proximité, l'accès aux services (postes, médecins, écoles, sports et loisirs, ...) et impactant l'équilibre de la pyramide des âges.

Certaines dents creuses ont pu être mobilisées mais la rétention foncière sur la commune reste toujours forte du fait que beaucoup de dents creuses identifiées sont des jardins attenants à de belles demeures de type maison de maître qui en représente une caractéristique patrimoniale et de valeur.



L'indice de jeunesse sur Bayon est inférieur à 1 alors que la commune dispose de tous les atouts pour recevoir les jeunes ménages. Plus de 30% des habitants ont plus de 60 ans. Bayon dispose de petits logements en locatifs (34% des logements sur la commune sont des appartements) mais les jeunes voulant créer leur foyer ne peuvent rester sur la commune par manque d'offre d'accession en primo-accédants. La rotation est alors importante et ces jeunes restent environ 2 ans sur la commune.

2 typologies de logements ont alors été détectées pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune et retrouver un équilibre plus harmonieux et plus cohérent avec ses communes homologues. Il s'agit de logements seniors et de logements pour primo-accédants.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2020

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	614	100,0	1 367	4,6	2,1
Depuis moins de 2 ans	61	9,9	135	3,7	1,7
De 2 à 4 ans	109	17,8	229	4,2	2,0
De 5 à 9 ans	119	19,4	313	4,3	1,7
10 ans ou plus	325	52,9	690	5,0	2,4

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

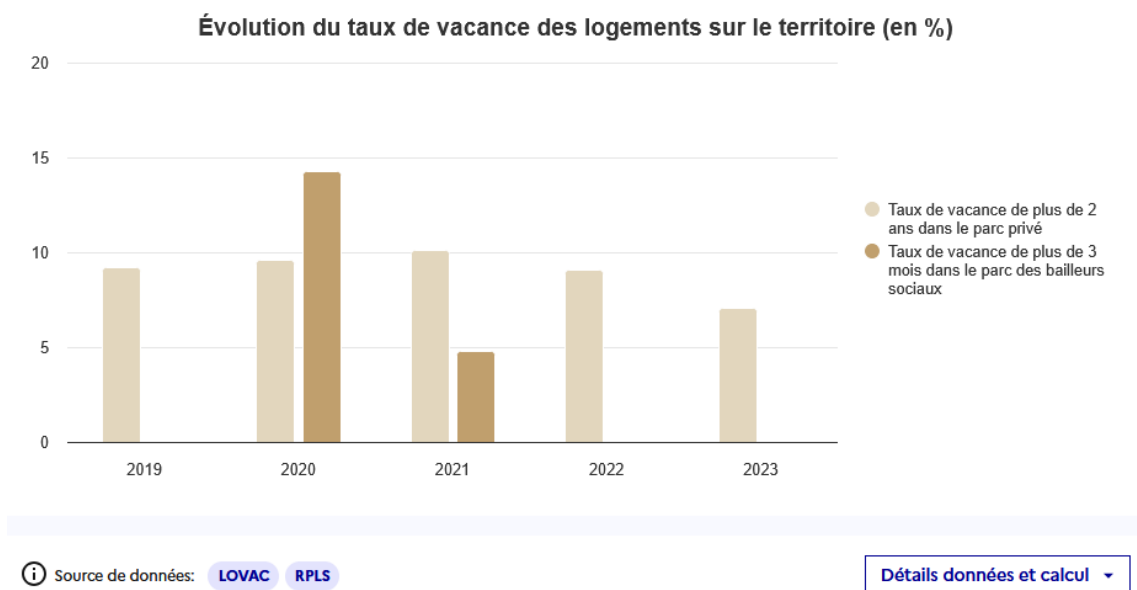
LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Concernant les logements vacants, un travail détaillé a été fourni dans la note explicative. Il se base sur un travail mené pour le compte de la CC3M dans le cadre d'une OPAH qui a été complété par un relevé de terrain communal. Une nouvelle source de données est aujourd'hui mise à disposition par les services de l'Etat. Le tableau ci-dessous est un extrait du site Mon Diagnostic Artificialisation et affiche les données de la vacance sur Bayon. Nous pouvons constater que selon les données foncières le taux de vacance se réduit fortement (la vacance de plus de 2 ans avoisine les 7%). Là encore, nous attirons l'attention de l'autorité environnementale sur le fait que les données disponibles ne sont pas les données actualisées de terrain et que la connaissance communale est impérative pour définir le scénario démographie et le projet de PLU.

le SCOT a émis un avis favorable sur la compatibilité du document, ce qui concerne notamment la consommation foncière et la prise en compte du potentiel de l'enveloppe urbaine (logements vacants ? les dents creuses ...)

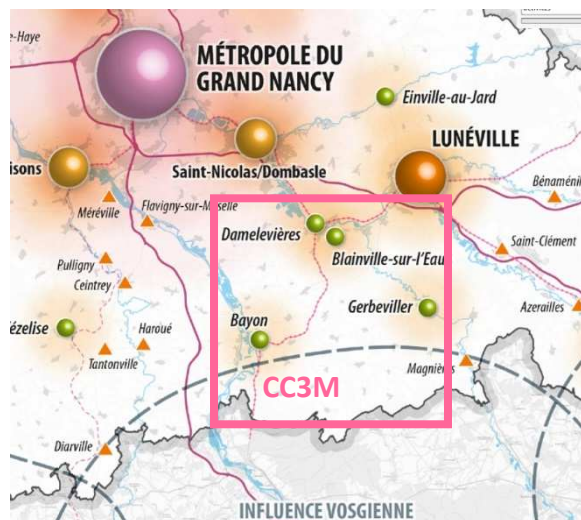


2- Justifier l'inscription d'une zone UX à vocation d'activités économiques en lieu et place d'une zone UC à vocation d'habitat

La CC3M dispose de la compétence développement économique sur son territoire.

A ce jour, la CC3M ne possède plus aucun foncier à destination des entreprises que ce soit pour le développement endogène comme exogène.

Depuis 2021, une étude est menée par la communauté de communes pour identifier les terrains qui permettraient au moins aux activités existantes sur le territoire d'évoluer. Cela entre dans une politique souhaitée par la CC3M de disposer d'un maillage de foncier disponible en vue d'accueillir de nouvelles entreprises en développant de nouvelles ZAE sur les centres-bourgs autre que Blainville-Damelevières pour assurer un équilibre de territoire.



Le besoin de création d'une zone d'activité économique sur le territoire s'est par ailleurs trouvé renforcé par la découverte de vestiges archéologiques sur le site du projet de ZAE Douaire Saint Aignan à Blainville-sur-l'Eau qui ont impacté la faisabilité du projet.

Un travail a été mené avec les communes de Bayon et de Virecourt pour étudier les possibilités de développement d'une ZAE sur cette partie du territoire et profiter de la proximité des grands axes autoroutiers, routiers et de la gare. Les possibilités sur les friches ferroviaires, les terres agricoles et le secteur concerné par la modification à Bayon ont été étudiées.

Il apparaît après étude que les parcelles n°29, 31, 32 et 33 section AK représentent la meilleure possibilité actuelle de créer une zone artisanale sur le Bayonnais.

Aussi, la communauté de communes, compétente en matière d'urbanisme, propose de reclasser ces parcelles inscrites dans la zone UC, zone urbaine à destination principale d'habitat en zone UX, zone urbaine à destination principale d'activité économique.

Le site permet à la fois d'être proche des axes de communication, proche de la gare et en frange de zone résidentielle. Ainsi, il assure une bonne accessibilité et une limitation des nuisances vis-à-vis des habitants.

- 3- Compléter l'analyse environnementale sur le futur secteur UC en analysant les impacts sur la biodiversité ordinaire (haie), les zones à dominante humide, l'augmentation du trafic, la pollution et les effets de serres, etc.**

Les éléments sont déjà étudiés au chapitre suivant p45 et 45 de l'évaluation environnementale :

1. Incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification du PLU sur l'environnement

La modification du PLU de Bayon est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement. Le tableau ci-dessous affiche les incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification du PLU sur l'environnement.

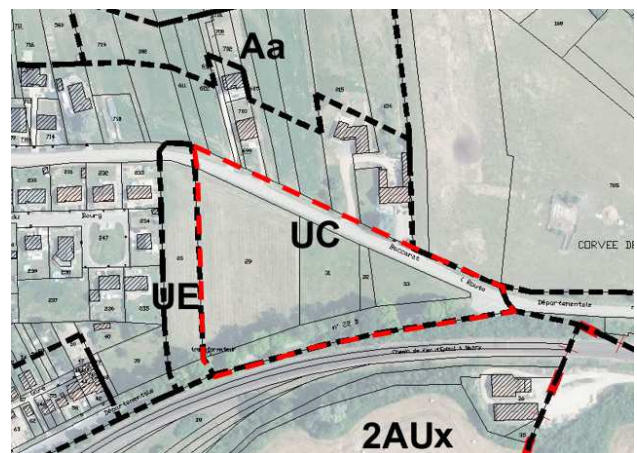
Ainsi qu'au chapitre suivant p 49 et suivantes :

- 3. Incidences des secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**

Cependant, le tableau p 59 sera complété pour répondre à la demande de l'Ae.

- 4- Etendre Les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la haie située au sud du secteur actuellement classé en zone UC pour maintenir les fonctions écosystémiques qu'elle assure**

L'inscription de cette haie sera étudiée soit dans le cadre de la modification, soit à travers l'élaboration du PLUi.



- 5- Etendre à l'ensemble du PLU l'obligation d'une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, sauf exceptions justifiées, et maintenir les dispositions en faveur des espaces verts et de plantations dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique.**

L'Ae recommande à la CC3M d'imposer :

- la gestion intégrée des eaux pluviales à la source sauf en cas d'impossibilité technique dans toutes les zones du document d'urbanisme ;

- un traitement paysager et la plantation d'arbres au niveau des espaces et aires de stationnement, un pourcentage d'espaces verts afin d'une part de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et d'autre part d'augmenter les capacités de séquestration carbone de la commune dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique.

Les dispositions liées à la gestion alternative des eaux pluviales seront intégrées à travers la procédure de modification du PLU permettant ainsi de faciliter l'infiltration de l'eau ou de la récupérer pour un usage domestique.

Concernant le traitement paysager et la plantation d'arbres, il est apparu lors de la mise en application du PLU qu'une souplesse pouvait favoriser la réalisation de projets notamment de densification. Le fait d'inscrire les dispositions liées à la gestion alternative des eaux pluviales permettra de réaliser les plantations adaptées à la parcelle et non plus de suivre une règle stricte.

Concernant les autres recommandations :

L'Ae recommande à la collectivité de réaliser une analyse de compatibilité avec les orientations et objectifs du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT qui concernent directement le projet de modification (lutte contre la vacance, consommation d'espaces, densité, préservation de la nature ordinaire (haies, prairies, etc.).

En date du 6 décembre 2024, le SCOT a rendu un avis favorable sur le projet de modification du PLU de Bayon et a donc validé sa compatibilité.

L'Ae recommande à la collectivité de reconsidérer son projet de modification dans l'objectif de s'inscrire par anticipation dans les politiques nationales (Loi Climat et Résilience) et Régionales (SRADDET – règle n°16) en matière de réduction de consommation du foncier et de préservation des espaces naturels, pour ne pas y revenir à court terme.

Consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

Pour rappel de la définition jurisprudentielle au titre de la loi Climat et Résilience (extrait du fascicule 1 : Définir et observer ma consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols.

Cette définition nous permet de considérer comme un espace urbanisé certaines parties de la zone 1AU qui ne comptent pas comme ENAF.

La règle n°16 du SRADDET concernant la sobriété foncière ainsi que la loi climat et résilience ont bien été prises en compte.

Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné⁹ ».

Cette définition repose sur la distinction entre les « espaces urbanisés » et les « ENAF », puisque c'est la transformation effective des seuls ENAF en espaces urbanisés qui est décomptée par la mesure de la consommation d'espaces.

Les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels comprenant :

- La quantité et la densité de l'urbanisation (aménagement⁹, constructions, espaces attenants au bâti, etc.) ;
- La continuité de l'urbanisation (et donc l'absence de rupture) ;
- Sa structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement aux services publics ;
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs publics ou privés.

- **Consommation ENAF sur la période 2011-2020 : 5.1 hectares**
- **Etat de la consommation des ENAF prévu au PLU : 2.5 hectares**

L'état de la consommation intègre :

- le reclassement de la zone UC du triangle en zone UX, la surface de la voirie a été extraite de la consommation des ENAF (0.55 hectare)
- le reclassement de la zone de projet en 1AU pour laquelle une partie déjà considérée comme zone urbaine a été extraite des ENAF (0.7 hectare)

Destination	Surface des secteurs en ha	Consommation des ENAF en ha
Activité	1.45	0.9
Habitat	Secteur cœur d'îlot route de Baccarat : 0.8 Secteur d'aménagement faisant l'objet de la modification : 1.5 Soit 2.3 hectares	1.6
TOTAL	3.75	2.5

L'Ae prend note de ces éléments tout en rappelant que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats d'espèces protégées nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique.

Sans Objet

L'Ae recommande de compléter le dossier par une expertise zone humide (pédologie et flore) sur le futur secteur UX qui a vocation à accueillir des activités économiques et en fonction des résultats à mettre en œuvre la séquence Éviter, Réduire, Compenser, en privilégiant l'évitement.

Le secteur UX était déjà classé en zone Urbaine auparavant. Il s'agit uniquement d'un changement de destination principale pour le secteur. Lors de l'aménagement du secteur, la réglementation sera prise en compte et les études nécessaires seront réalisées conformément à la législation.

L'Ae recommande de compléter le règlement écrit par des dispositions pouvant prévenir le risque « remontée de nappe » (comme l'interdiction de sous-sol ou de caves, par exemple).

Les secteurs concernés par ce risque sont situés à proximité de l'Euron, des dispositions sont déjà affichées dans le règlement par rapport à ces constructions.

L'Ae recommande de compléter le dossier par :

- la quantification de l'impact du projet de modification n°4 et du trafic généré sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre ;
- des mesures permettant de s'adapter au changement climatique.

Les mesures permettant de s'adapter au changement climatique ont été affichées notamment à travers l'OAP (plantation, énergie, orientation de constructions, gestion des eaux pluviales, densité,...)