



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

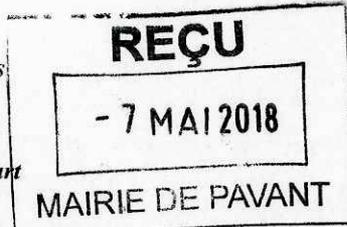
PRÉFET DE L' AISNE

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme et territoires
Unité Document d'Urbanisme

Affaire suivie par : **Olivier Lombart**
Tél. 03 23 24 64 16

Courriel : ddt-ut-du@aisne.gouv.fr



Laon, le

Le Préfet,

à

Monsieur le Maire de Pavant
Mairie
9 Place du Général de Gaulle
02310 PAVANT

- 2 MAI 2018

Objet : Avis sur arrêté de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pavant

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 6 mars 2018, vous m'avez adressé pour avis le projet de PLU de la commune de Pavant, arrêté par délibération du conseil municipal du 2 février 2018.

Vous trouverez en annexe l'ensemble des remarques suscitées par votre projet et qui devra être pris en considération avant son approbation. Je vous rappelle que le projet arrêté ne peut être modifié avant enquête publique. C'est donc le projet accompagné notamment de l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées qui doit être soumis à l'enquête publique (articles L.153-19, L.153-21 et R.153-8 du code de l'urbanisme).

J'émet un avis favorable sur le projet de PLU de Pavant arrêté par la commune sous réserve que soient prises en compte les observations formulées par mes services au titre des réserves et non respect des lois et réglementations. Je vous suggère également de prendre en considération les recommandations et conseils énoncés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet et par délégation

Le Directeur départemental
des territoires

Pierre-Philippe FLORID

ANNEXE
RAPPORT DE SYNTHÈSE
ANALYSE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PAVANT

I Réerves et non respect des lois et réglementations

Les aspects réglementaires

La zone Av n'apparaît pas dans la légende des plans de zonage. Il convient donc de compléter ces légendes.

Le premier paragraphe de la page 1 du règlement hiérarchise l'importance des pièces réglementaires du dossier de PLU. Or, même si seuls le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables aux tiers, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a également valeur réglementaire. De plus, il doit y avoir une cohérence entre les différents documents constituant le PLU. Ce paragraphe est donc à supprimer. De même pour la première phrase de chaque zone : « Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi ». Dans un règlement, les illustrations ont la même valeur que les écrits.

Chaque zone du règlement comporte 34 articles, ce qui complexifie inutilement votre document, d'autant qu'un grand nombre d'entre eux ne sont pas renseignés :

- 16 sur 34 en zone UA
- 15 sur 34 en zone UB
- 20 sur 34 en zone UE
- 16 sur 34 en zone 1AU
- 19 sur 34 en zone A
- 22 sur 34 en zone N
- 19 sur 34 en zone NJ.

Par ailleurs, certaines dispositions du règlement apparaissent superflues :

- « les éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leur intégrité et leur visibilité ». Cet article n'est pas nécessaire car la loi le prévoit.
- « règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques » avec comme renseignement : « l'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite ».

Une simplification du règlement est indispensable.

L'adresse du gestionnaire de la servitude EL3 est la suivante (à modifier en page 19 du document 5,1) : Voies navigables de France – UTI Marne Barrage de Meaux – 77109 MEAUX Cedex.

II Conseils et recommandations

Les conditions d'accès à la zone d'extension 1AUB « le Clos monsieur », située en bordure de la RD82, méritent une attention particulière. Certes le trafic sur la RD est peu important et n'est pas relevée une accidentalité particulière jusqu'à présent sur cet axe en agglomération. Cependant, il importe que les usagers abordent les intersections avec toute l'attention nécessaire, afin de garantir la bonne sécurité de tous.

Il est souhaitable que les deux débouchés de la voie interne de la zone 1AUB soient créés « en face » des rues existantes (Rue du Gué et Rue des Gros), afin de constituer des carrefours « en croix », bien plus lisibles pour les usagers.

Ces préconisations ont pour but de sécuriser la circulation.

Au contraire de ce qui est écrit page 74 du RP, la part des logements vacants a augmenté entre 2009 et 2014. Le nombre de logements vacants a presque doublé en 5 ans, passant de 26 logements en 2009 à 47 en 2014.

En page 2 des OAP, l'indication de la direction du Nord est erronée, complètement différente de celle indiquée sur les plans de zonage.

Quelques remarques concernent le rapport de présentation :

- page 13 : le graphique montrant l'évolution de la population historique ne correspond ni aux données de population décrite au paragraphe qui lui est lié, ni au graphique page 14 sur l'évolution récente de la population de la commune.
- page 15 : le graphique ne correspond pas au texte. Il concerne le nombre de résidences principales et non la taille des ménages.
- page 35 : le titre de la carte des zones AOC est détaché de la carte.
- page 43 : - « la **Dhuis** (parfois orthographiée Dhuis) », au lieu de Dhuis.
 - « Pargny-la-**Duys** ».
- page 184 : « les principales dispositions du PLU **étaient été** définies ».

Les remarques suivantes concernent le règlement :

- page 2 : la distinction entre annexes et dépendances n'a pas lieu d'être. Il convient d'utiliser uniquement le terme d'annexes, que la nouvelle construction soit accolée ou non.
- page 3 : « Voie principales de desserte ».

III Remarques d'ordre général

Parti général d'aménagement

Les PLU doivent être compatibles avec les principes inscrits aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines et à urbaniser du POS représentaient 38,40ha. Elles ne représentent plus que 28,42ha dans le projet de PLU.

A ce titre, le PLU apparaît donc comme respectueux d'une gestion économe des espaces.

Il aurait été très appréciable que les documents présentés contiennent un tableau des surfaces permettant des comparaisons précises des surfaces des différentes zones entre le POS et le PLU.

Les zones Nj sont sur-représentées sur la commune. D'une part elles compliquent énormément le zonage, et d'autre part leur utilité n'est pas démontrée.

Il est possible d'autoriser en zone A et N « les abris de jardins à condition de dépendre d'une construction d'habitation située sur la même unité foncière », ce qui permettrait de supprimer une zone et son règlement et ainsi de rendre plus lisible le document. L'article L151-12 du code de l'urbanisme permet aux habitations existantes de faire l'objet d'extensions et d'annexes en zones A et N. Il suffit de le reprendre dans le règlement de ces zones.

Deux constructions isolées à l'est de la commune, entourées de zones Nj sont classées en zone UB. Ces pastilles pourraient être avantageusement rattachées à la zone N voisine, dans laquelle sont autorisées les extensions de bâtiments à usage d'habitation jusqu'à 50m². Cette simplification donnerait une meilleure visibilité au document.

Toujours dans un souci de simplification et de meilleure lisibilité du document, les sous-zones Azh et Nzh pourraient également être supprimées, un figuré indiquant déjà la nature humide des sols.

La justification des zones pré-citées (Nj, Azh, Nzh et micro-pastillages) n'est pas démontrée et le plan de zonage proposé ne correspond pas à la simplicité du projet communal. Cette complication peut être source de contentieux.

Une simplification du zonage est indispensable pour une meilleure clarté et compréhension du document.