

# COMPTE RENDU DE REUNION



Date : 8 novembre 2016

Lieu : BALDENHEIM

**Objet :** Réunion PPA

## Principales remarques :

### Avis de la DDT :

- Il conviendra de s'assurer de l'adéquation entre le projet démographique et les orientations du PLH.
- Les logements sociaux sont assez peu représentés dans la commune. Ils représentent moins de 5% du parc de logement. Ce seuil est en dessous des objectifs du SCoT.
- La donnée communale sur le nombre de lits (hébergement) disponibles sur la commune est étonnante et très élevée pour une commune à priori peu touristique. Elle devra être vérifiée.
- La DDT souhaite avoir des éléments complémentaires sur les enjeux liés au développement des équipements de loisirs. Les élus précisent qu'il s'agit de créer un city stade et un terrain de pétanque.
- Les éléments sur l'environnement pourront utilement être étoffés, notamment en matière de vergers et l'évaluation environnementale devra être intégrée au dossier.
- Les justifications du PLU devront être étoffées, notamment concernant la compatibilité avec le SRCEA, si les élus souhaitent d'ores et déjà prévoir dans leur PLU un secteur dédié aux éoliennes. A priori, dans le PLU, on se contentera d'une zone agricole inconstructible pour préserver les terrains nécessaires à cet éventuel projet.
- Le diagnostic paysager devra être complété par les éléments de l'Atlas des paysages. L'entrée de ville à protéger identifiée par le SCoT devra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le PLU.
- Les espaces boisés ne font pas l'objet de protections spécifiques.
- Les extensions prévues dans le projet ont beau sembler mesurées, elles excèdent assez nettement celles prévues dans le cadre du SCoT. Des ajustements seront à réaliser (diminution des zones constructibles à Rathsamhausen compte-tenu du risque d'inondation, reclassement en zone IIAU de certains zones IAU...).
- La zone d'activité et son extension est de taille conséquente et il n'existe pas à court terme de projet d'implantation d'entreprise. Le reclassement d'une partie en IIAUx serait à envisager.
- Un avis écrit complémentaire sera transmis à la commune.

### Avis de la Chambre d'Agriculture :

- Il conviendrait d'organiser une réunion avec les exploitants agricoles de la commune pour recenser les besoins et les projets.
- Les chiffres sur la consommation foncière (notamment agricole devront être vérifiés).
- Les zones Ab et Ac devront être harmonisées en ce qui concerne le logement de fonction des exploitants.
- Un travail devra être mené sur les zones Ab situées en arrière de zone urbaine car elles pourraient engendrer une surconsommation d'espace agricole.
- Un avis écrit complémentaire sera transmis à la commune.

Délibération du 27.07.2017

Le Maire,  
W. SCHWANDER

**Avis du SCoT :**

- Le SCoT ayant un rôle intégrateur, il n'est pas judicieux de mentionner les documents théoriquement intégrés par le SCoT, ni de produire des justifications qui leur sont spécifiques.
- Le calcul des besoins pourrait être simplifié.
- Les justifications apportées pour supprimer certaines dents creuses considérées comme hors du T0 devront être supprimées car le SCoT ne prévoit pas de telles dérogations. La compatibilité avec le SCoT passe nécessairement par un ajustement des surfaces d'extension.

**Avis de la CCI :**

- La CCI s'est excusée et a remis un avis écrit.

## **Avis écrits :**

### **Observations de la CCI**

Le PLU constitue un cadre stratégique pour créer un contexte favorable au développement des activités économiques.

Dans l'ensemble, la CCI souscrit aux orientations énoncées à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Baldenheim, en particulier celles qui concourent à favoriser l'ancrage des entreprises à Baldenheim et à renforcer l'attractivité économique de la commune.

#### **▪ Extension des espaces à vocation économique**

#### **Principe d'urbanisation :**

##### *Extraits du rapport de présentation :*

- « La commune souhaite pérenniser la zone d'activité artisanale existante afin de préserver l'offre d'emplois locale et d'envisager son extension ».
- « Le projet communal prévoit la pérennisation de la zone d'activité existante à l'Est du village et son extension. L'objectif est d'encourager l'arrivée de PME permettant le développement et la diversification de l'offre économique locale. De grandes entreprises sont déjà implantées sur la commune. »
- « Le projet de Baldenheim prévoit le développement de l'activité industrielle et artisanale, à travers la pérennisation des zones d'activités économiques (zones UX), l'extension de la zone d'activité Est (zone IAUX), la possibilité d'intégrer des activités artisanales et industrielles zone urbaine à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes (règlement). »

L'inscription de la zone IAUX au nord-est de l'enveloppe urbaine répond à l'enjeu d'offrir des perspectives d'avenir aux entreprises qui souhaiteraient s'implanter ou poursuivre leur développement à Baldenheim.

A ce titre, le PLU pourrait utilement préciser si des besoins / projets d'extension ont été recensés dans le cadre de l'élaboration du PLU, exprimés notamment par les principales entreprises déjà implantées dans la zone d'activités UX.

Par ailleurs, le développement de la zone d'activités s'inscrit positivement dans le cadre d'une réflexion portant sur le renforcement du système de desserte routière visant à en améliorer l'accessibilité.

#### **Vocation de la zone :**

##### *Extrait du rapport de présentation (pages 15 et 32) :*

- « Réaffecter l'extension de la zone d'activité à un usage mixte habitat /activités »
- « Réaffecter l'extension de la zone d'activité Est en intégrant une mixité entre habitat et activités économiques »

La rédaction actuelle du PLU laisse à penser que le principe de mixité entre habitat et activités est envisagé au sein de la zone IAUX. Il serait utile de préciser que l'enjeu est de qualifier

l'interface entre la zone IAUX et la zone de développement résidentiel (IAU) afin de favoriser la proximité entre les futures constructions et fonctions.

- **Développement commercial :**

*Extraits du règlement de la zone IAUX :*

- « Le règlement autorise par défaut les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'hébergement hôtelier au sein de la zone car il interdit uniquement les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière. La réalisation d'un commerce ou d'un logement est toutefois soumise à des conditions particulières. Il s'agit en effet de privilégier, comme dans le reste du village, le commerce de proximité en limitant la surface de vente à 400 m<sup>2</sup>. Cette surface est cependant supérieure à celle imposée en zone Ua et Ub car la zone IAUX est plus adaptée pour accueillir des commerces un peu plus importants (capacités de stationnement notamment). Les logements autorisés doivent être liés à une activité autorisée dans la zone et leur réalisation est encadrée afin que la zone IAUX ne devienne pas une zone à dominante résidentielle avec le temps. »

Du point de vue de la CCI, la zone IAUX doit prioritairement accueillir des entreprises nécessitant un environnement adapté à leurs activités et dont la proximité avec d'autres fonctions urbaines (habitat principalement) pourrait présenter des contraintes.

Par ailleurs, les développements commerciaux envisagés à l'échelle de Baldenheim répondent à des enjeux de proximité. Leur implantation doit être privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces existants, dans les secteurs centraux de la commune bénéficiant d'une bonne visibilité et de capacités adaptées de stationnement.

Dans ce contexte, la CCI suggère :

- D'augmenter la surface de plancher autorisées pour les commerces dans les zones urbaines (Ua et Ub). Celle-ci est actuellement fixée à 200 m<sup>2</sup> et pourrait constituer un frein à un éventuel projet d'implantation commercial répondant à des besoins de proximité (type supérette ou local multiservices) ;
- De limiter les développements commerciaux « périphériques » en autorisant uniquement les commerces dans les zones UX et IAUX s'ils sont adossés / liés à une activité artisanale ou industrielle (types showroom, espaces de vente).

- **Equipements de loisirs :**

*Extrait du rapport de présentation (page 28) :*

- « L'offre en équipements publics et de loisirs participe à la qualité du cadre de vie de la commune et à son attractivité. C'est pourquoi, le projet prévoit le développement et la pérennisation de ces équipements, en particulier au sein de zones dédiées (Ux) ».

Les zones d'activités n'ont pas vocation à accueillir des équipements de loisirs. Leur implantation doit être privilégiée dans d'autres espaces plus adapté de la commune et par ailleurs visé par le PLU (Ue).

## **Agence ALSACE**

**De:** TREIBER, Alexandre <A.TREIBER@alsace.chambregri.fr>

**Envoyé:** mercredi 9 novembre 2016 14:30

**À:** mairiebaldenheim@wanadoo.fr

**Cc:** Agence ALSACE

**Objet:** PLU BALDENHEIM

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi

**État de l'indicateur:** Avec indicateur

Bonjour,

Suite à la réunion PPA d'hier, veuillez trouver ci-dessous la synthèse des remarques de la chambre d'agriculture.

Concernant le rapport de présentation :

- Page 45 : diagnostic agricole à compléter (liste des exploitations), cartographie des sites d'exploitation (notamment urbains ou péri urbains) et signalement des distances de recul/de réciprocité liées.
- Page 71 : nuance sur la notion d'urbanisation lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole. Il s'agit bien de consommation foncière mais qui ne peut être traitée au même titre que de l'habitat puisqu'il s'agit d'un outil de travail pour l'activité agricole et la mise en valeur des espaces agricoles.
- Quelques confusions dans les chiffres de consommation foncière : p.71 il est question de 3,6 ha au total (dont exploitation agricole, équipements, etc.), et p.72 il est question de 3,6 ha pour l'habitat (calcul de la rétention foncière).
- Page 125 : les justifications des besoins pour l'activité agricole n'en sont pas. Il s'agit d'une généralité qui doit être précisée pour répondre aux spécificités de la commune de Baldenheim. Il est d'ailleurs question de secteurs constructibles de taille limitée et adaptée qui ne se traduit pas dans le zonage.

Concernant le PADD :

- Page 4 : création de sentiers de découverte et développement de jardins familiaux → orientations qui ne trouvent aucune traduction. Y a-t-il un projet concret, si oui, où et avec quels impacts sur les espaces agricoles ?
- Page 5 : mise en valeur de l'entrée de village vers Hessenheim (occupée par une exploitation agricole) → traduction dans le règlement ? Concernant l'existant, le PLU n'a que peu de moyens d'action, il peut simplement proposer des prescriptions paysagères pour de nouvelles éventuelles constructions.
- Page 6 : site horticole identifié comme potentiel de mutation à plus ou moins long terme → à expliciter un peu dans le rapport de présentation. En effet, si tel est le cas, pourquoi ne pas le considérer comme tel et le prendre en compte dans le potentiel à long terme ?
- Page 16 : atteindre 17 logements/ha dans les dents creuses... Ne pas le considérer comme une limite mais plutôt comme un objectif minimal.

Concernant les OAP :

- Elles semblent très light (un plan de principe de voirie et une densité), difficile de dire si elles permettent d'atteindre les objectifs du PADD (mixité des logements, création de petit collectif, insertion paysagère, etc.).
- Secteur Nord-Est : pourquoi ne pas traiter tout le secteur dans une seule OAP (IAU + IAU + IAUX), notamment en ce qui concerne l'insertion paysagère (frange paysagère prévue entre le IAU et le IAUX mais pas en bordure du IAUX par exemple)

Concernant le règlement :

- En termes de zonage, nécessité d'expliquer le choix de la zone IAU par rapport au IIAU, car cette proposition est de nature à créer une dent creuse au sein du tissu urbain.
- Concernant la zone Ac relativement vaste, ce n'est pas un choix habituel par rapport aux usages dans le Bas-Rhin mais il ne constitue pas une illégalité. Pour rappel, la charte encadre déjà fortement les possibilités de

- construction. Ce choix permet de conserver des possibilités de développement des projets agricoles et une souplesse appréciable pour la profession dans la localisation et la réflexion des futurs projets.
- Sur Rathsamhausen, bâtiment agricole à l'entrée classé en UB → quelle justification ? attention à la possible spéculation foncière car le terrain peut aisément contenir plusieurs habitations
  - Règlement des zones Ac et Ab, pourquoi une différence en ce qui concerne les installations agricoles ? → proposition de s'en tenir dans les deux cas aux termes du code de l'urbanisme : « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime » (art. R.151-23). Les logements de fonction et les activités dans le prolongement de l'activité agricole (transformation, vente, agrotourisme, etc.) sont de fait traités de la même manière concernant la question de la nécessité, cf. charte de constructibilité.
  - De même pour les annexes et extensions, s'en tenir au code de l'urbanisme et permettre « Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (art. R.151-23 également). Il est en effet anormal que les logements non agricoles et leurs annexes soient réglementés de manière moins stricte que les logements agricoles, dès lors que les constructions sont régulières. Le règlement prévoit bien des conditions d'encadrement des annexes et extensions.
  - Concernant la zone Ab, il nous semble qu'il y a erreur manifeste d'appréciation, voir erreur de droit dans le classement en A de certains secteurs (art. R.151-22 : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »). Les jardins privés, déjà bâties pour certains, ne peuvent être classés en zone A. La volonté de permettre des bâtiments agricoles peut être traduite dans une zone U ou N sur ces secteurs. Attention toutefois, en cas de classement en N, la notion de bâtiment agricole sera à considérer au regard de la charte de constructibilité (notamment statut de chef d'exploitation et surface minimale mise en valeur de 25 ha minimum). Pour d'autres constructions type hangars privés, abris à bois, etc., elles seront à considérer comme des annexes.
  - Au regard des éléments précédents, nous proposons que le classement en Ab ne concerne que les deux grands secteurs à l'ouest et à l'Est de la commune et que les autres secteurs soient basculés soit en U soit en N au regard de leur absence de vocation agricole actuelle ou future.
  - Une exploitation agricole d'élevage est implantée à proximité du village en zone Ab, le règlement proposé ne permet absolument aucune évolution. Indispensable de permettre une évolution encadrée (extension limitée, mise aux normes, etc.) de cette exploitation.

Remarque : le STECAL Ne et les dispositions réglementaires concernant les annexes et extensions en zone A et N feront l'objet d'une consultation de la CDPENAF.

Concernant le diagnostic agricole, la chambre d'agriculture participera sans souci à la réunion planifiée le 7/12 avec la profession, à titre d'expert. Il conviendra d'en traduire les conclusions et enjeux dans le projet de PLU.

Je reste disponible pour tout complément ou question.

Cordialement,

# **REVISION DU POS DE BALDENHEIM EN PLU**

## **REUNION PPA N°1**

**MARDI 8 NOVEMBRE 2016**

## **OBSERVATIONS DE LA DDT**

### **Préambule**

La procédure de révision du POS en PLU a été initiée par la commune de Baldenheim par délibération municipale en date du 07/11/2013.

### **1. Démographie et habitat**

En préambule, il convient de s'assurer que le PLU prend bien en compte le projet de Programme Local de l'Habitat, qui a reçu un avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement le 28 octobre dernier.

Les prévisions démographiques à l'horizon 2030 sont légèrement inférieures à celles retenues lors de l'élaboration du SCoT (1320 hab en 2030 contre 1350 dans le SCoT). Cette prévision semble toutefois réaliste.

Le rapport de présentation souligne la nécessité de construire des logements de plus petite taille (T2 et T3) plus adaptés aux ménages d'une seule personne.

L'étude de la vacance, en particulier le recensement des logements nécessitant une réhabilitation, est un apport important à la compréhension des enjeux de la commune.

Le rapport de présentation rappelle le peu de logements sociaux présents sur la commune, en particulier en comparaison du taux minimal visé par le SCoT (5 %). Il convient de rappeler ici que sont considérés comme logements sociaux (au sens de la loi SRU) les logements faisant l'objet d'un conventionnement, y compris les logements conventionnés avec l'Anah. Les bailleurs sociaux étant souvent réticents à développer leur parc dans les villages, certains logements pourraient faire l'objet d'une réhabilitation et d'un conventionnement.

A-t-on réellement 233 lits d'hébergement touristique sur la commune ? Le chiffre semble disproportionné par rapport à l'attractivité touristique de la commune et sa taille. Si c'est bien le cas, un projet communal peut être envisagé afin d'en tirer profit (stationnement, création de cheminements touristiques dans le ried, espaces de restauration, etc.). Si ce n'est pas le cas, il faut corriger le rapport de présentation.

Les calculs de consommation foncière au cours des 10 dernières années sont clairs, ainsi que le décompte des parcelles mobilisables, et in fine les besoins en extension.

## **2. Environnement**

De façon générale, les données environnementales présentes dans le rapport de présentation sont très succinctes et ne font que reprendre les documents généraux portés à la connaissance de la commune. Aucun complément qualitatif (étude de terrain) n'a été apporté. Celui-ci devra être complété, en particulier en vue de l'évaluation environnementale.

Concernant les ressources énergétiques de la commune, le Schéma Régional Éolien est brièvement évoqué, et la carte qui l'illustre est de très mauvaise qualité. Étant donné que divers projets de parc éolien ont émergé ces dernières années dans le ried, en particulier à Baldenheim, une étude beaucoup plus approfondie sur l'opportunité de l'exploitation éolienne sur le territoire communal serait pertinente. À l'inverse, si la commune ne souhaite pas aborder cette question, citer le développement éolien comme « enjeu » semble prémature.

## **3. Paysage**

### **Principes généraux**

L'analyse paysagère ne s'appuie pas sur l'Atlas des Paysages d'Alsace, mis en ligne en 2015. Or celui-ci mentionne un certain nombre d'enjeux qui s'appliquent à la commune de Baldenheim :

- Conserver et gérer la ripisylve accompagnant les cours d'eau traversant la Plaine
- Mettre en valeur et restaurer les vergers autour des villages
- Valoriser ou créer des cheminements pour fréquenter le ried
- Concernant les bâtiments agricoles :
  - Éviter les implantations trop visibles en entrée de village et à proximité des routes.
  - Favoriser l'utilisation du bâti ancien pour limiter les implantations nouvelles en périphérie des villages. Adapter l'aménagement urbain aux passages d'engins agricoles.
  - Privilégier des bâtiments de teinte sombre, plus discrets dans le paysage.
  - Soigner l'architecture des bâtiments (volumes, matériaux), fractionner les volumes.
  - Soigner l'entrée de la ferme. Aménager les entrées et les chemins d'accès
  - Replanter des arbres fruitiers isolés ou alignés le long du chemin d'entrée de la ferme et en périphérie des bâtiments.
  - Planter aux abords des bâtiments pour faire une transition avec le paysage. Utiliser des essences locales adaptées au contexte.
  - Installer les stockages dans des lieux discrets.
- S'inspirer du bâti existant et favoriser l'alignement des façades ou des pignons et la mitoyenneté qui font le charme des centre-bourgs ruraux.
- Veiller à l'impact paysager des bâtiments d'activité en périphérie.

L'entrée de village à soigner au sud-est de la commune a bien été mentionnée comme précisé dans le SCOT, de même que les coupures paysagères et la façade patrimoniale. Néanmoins, ces éléments n'ont pas été pris en compte afin de définir le zonage et le règlement. En particulier, la présence d'une zone Ac en entrée sud-est de la commune pourrait entrer en contradiction avec l'objectif du

SCoT.

### **Les vergers**

Les vergers sont cités comme enjeu environnemental (p.123) alors qu'ils ne sont pas inventoriés et localisés. Seule la carte p.43 semble très partiellement les localiser.

### **Autres éléments à préserver**

Il est mentionné p.125 du Rapport de présentation le besoin de « préservation des îlots boisés qui ponctuent l'espace agricole ». Or le règlement aurait pu traduire cet enjeu en faisant appel à l'article L151-19 pour identifier et localiser les éléments de paysage à préserver.

## **4. Risques**

Un Porter à Connaissance relatif au PPRI de l'Il devrait prochainement être envoyé à la commune. D'après les données partielles dont dispose la DDT à l'heure actuelle, il semble qu'une partie de la zone Ub située la plus à l'est du hameau de Rathsamhausen soit située en zone inondable avec un aléa moyen. La commune n'ayant pas vocation à se développer préférentiellement au niveau du hameau de Rathsamhausen, la zone Ub pourrait être réduite au profit d'une zone N, voire Ab pour ce qui concerne la construction présente sur le site et qui semble servir au stockage de matériel agricole.

## **5. Transports**

Les besoins identifiés en matière de transport p.125 du Rapport de présentation concernent les pistes cyclables ainsi que les transports en commun. Or le règlement présente un nombre important d'emplacements réservés dédiés à la voirie, et qui ne relèvent pas de ces enjeux identifiés.

La comparaison des règlements du POS et du PLU met en lumière l'exigence importante de création de places de stationnement dans les zones U et AU. Dans ces zones, 2 places sont exigées à partir de 50m<sup>2</sup> de logement. Or le diagnostic met en avant le fait que l'offre de stationnement est assez développée. Il n'évoque par ailleurs aucunement des difficultés de circulation liées au stationnement en double-file dans le centre-bourg, ou les nuisances qui peuvent être occasionnées par le stationnement sauvage. L'exigence de deux places de stationnement par logement à partir de 50m<sup>2</sup> n'est donc pas étayée. Relever ce seuil à 70-80m<sup>2</sup> permettrait de faciliter la construction de T2-T3 de petite taille comme recommandé dans le PADD.

## **6. Compatibilité avec le SCoT de Sélestat**

La compatibilité avec le SCoT de Sélestat en termes de maîtrise de la consommation foncière n'est pas satisfaisante. Ainsi, la partie 2 du rapport de présentation stipule qu'« il ne semble pas pertinent de compter [la surface de plus de 50 ares non comprise dans l'enveloppe bâtie de référence] comme une extension ». Cette interprétation du SCoT est erronée. En l'occurrence, les surfaces directement urbanisables, c'est-à-dire en excluant la zone IIAU, et situées hors enveloppe bâtie de référence sont de l'ordre de 7 ha pour ce qui concerne l'habitat et les équipements, 7,6 ha pour ce qui concerne les activités, et 124 ha pour ce qui concerne les zones agricoles constructibles, qui pourraient théoriquement être comptabilisées puisque le SCoT les a incluses dans l'enveloppe bâtie de référence. De fait, le projet de PLU n'est pas compatible avec le SCoT pour ce qui concerne la consommation foncière.

## **7. Zone d'activité communale**

Les besoins fonciers de la commune en matière d'activité semblent surévalués. La consommation foncière étant de surcroît limitée par le SCOT, une partie de la zone d'activité projetée pourrait être reclassée en IIAUx sans pour autant nuire au projet communal.

## **8. Remarques de l'Agence Régionale de Santé**

Voir le courrier joint en annexe.

## **9. Emplacements réservés**

Un certain nombre d'emplacements réservés destinés à l'élargissement ou la création de voies sont injustifiés au regard du projet communal. Il conviendra de les justifier plus explicitement.

## **10. Règlement écrit**

La comparaison réglementaire entre le POS et le PLU est un plus. Il conviendra de rectifier la 2e partie du rapport de présentation p.19 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone Ub : celles-ci sont possibles en cas de construction attenante existante, et non uniquement en cas de construction simultanée

## **11. Règlement graphique**

Le règlement graphique ne traduit pas réellement les enjeux qui ressortent du diagnostic. Ainsi, p.125 du Rapport de présentation, il est mentionné le besoin « de définir des secteurs adaptés et de taille limitée pour le développement des exploitations ». Force est de constater que la taille de ces secteurs n'est pas limitée.

Par ailleurs, le classement des fonds de parcelles en zone Ab n'est pas satisfaisant au vu de la définition des zones agricoles d'après le code de l'urbanisme. Si le classement en zone Ub semble plus pertinent dans de nombreux cas, celui-ci engendre un décompte de consommation foncière en regard des quotas définis par le SCOT qui n'est pas satisfaisant. Un classement en Ub dans certains cas, en N dans d'autres voire en A en cas d'exploitation agricole est à étudier plus finement. Enfin, il convient de traiter sur un pied d'égalité des terrains aux vocations identiques. Au sud est de la commune, certains fonds de parcelles sont classés en zone Aa, d'autres en zone Ab. Cette différence de classement n'est aucunement justifiée.

## **12. Évaluation environnementale**

Le PLU est soumis à évaluation environnementale car couvert par une zone Natura 2000.

## **13. CDPENAF**

Le dossier en phase arrêt sera à soumettre à la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) au titre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.