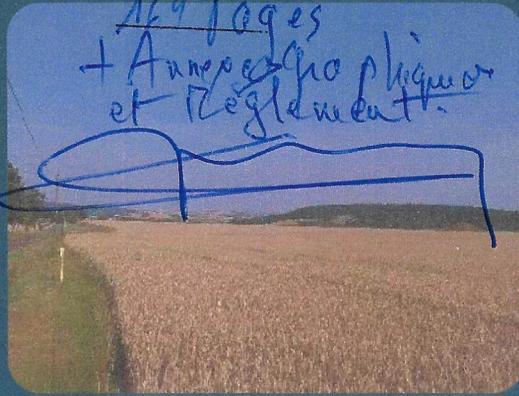


VERDI

VU LE CE.  
B. RORET

169 Pages  
+ Annexes photos  
et Règlement.



## Note de réponses

PLUi CC3F – Novembre 2025

Document de travail

Projet de réponses aux communes

et aux PPA



[verdi-ingenierie.fr](http://verdi-ingenierie.fr)

---

## SOMMAIRE

**1 : Les avis communaux**

**2 : Les avis des PPA**

# Le retour des communes

---

## AVIS FAVORABLE

AUBEPIERRE-SUR-AUBE  
BRAUX-LE-CHATEL  
BRICON  
BUGNIERES  
CHATEAUVILLAIN  
CIRFONTAINES-EN-AZOIS  
COUPRAY  
COUR L'EVEQUE  
DINTEVILLE  
GIEY-SUR-AUJON  
LAFERTE-SUR-AUBE  
LANTY-SUR-AUBE  
LATRECEY/ORMOY-SUR-AUBE  
LAVILLENEUVE AU ROI  
LEFFONDS  
MARANVILLE  
ORGES  
PONT-LA-VILLE  
RICHEBOURG  
SILVAROUVRES  
VILLARS-EN-AZOIS

## AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

ARC-EN-BARROIS  
BLESSONVILLE  
VAUDREMONT  
VILLIERS SUR SUIZE  
DANCEVOIR  
MONTHERIES

## AVIS DEFAVORABLE

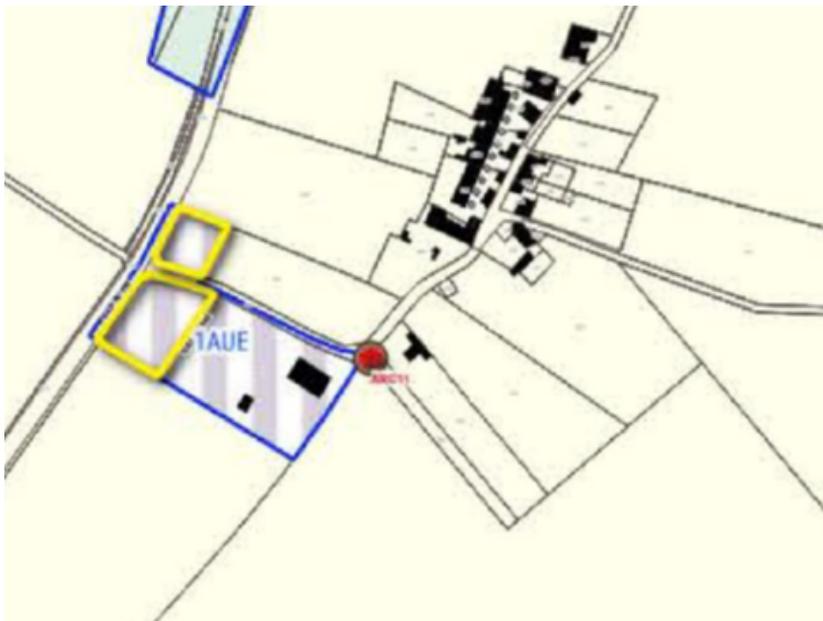
AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE



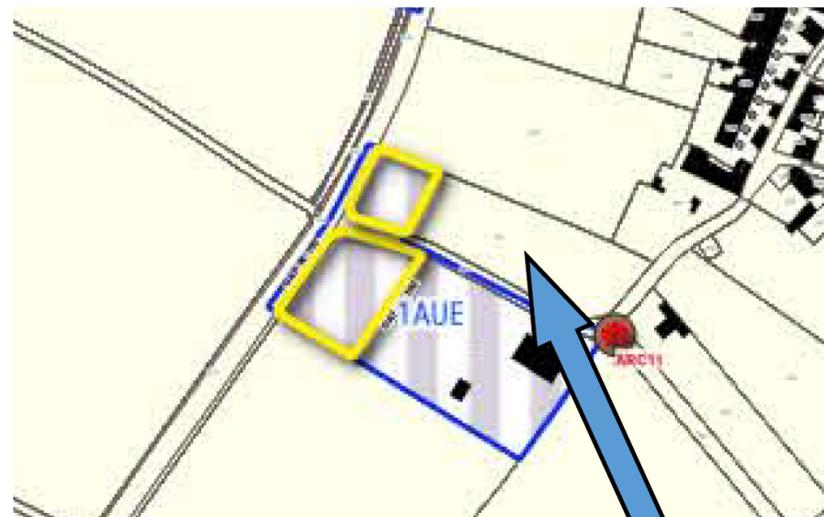
### AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

ARC-EN-BARROIS

- Maison Paulin : replacer le hameau de zone A en zone UB comme inscrit au PLU



- Maison Paulin : déplacer la plus grande zone «Périmètre Orientation d'Aménagement et de Programmation » en bout de la plus petite sur la parcelle cadastrée ZK n°17



Enjeux paysagers vis-à-vis du hameau existant et de la maison à proximité  
Projet à court, moyen terme, à présenter, zone en assainissement non collectif

ZK 17





### AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

### ARC-EN-BARROIS



- La Scierie : replacer le hameau de zone A en zone UB comme inscrit au PLU.

En lien avec les remarques de la CDPENAF, le classement en zone UE des activités existantes est envisageable si les réseaux sont en capacité



## RETOUR DES COMMUNES



### AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

### BLESSONVILLE

- Lors de l'établissement du PLUi, il s'est avéré que certains terrains ou maisons d'habitation n'ont pas lieu d'être séparés de leurs jardins ou vergers. Dont certains sont classés NJ ou UBj et pas les autres, cela n'est pas cohérent.



Relève de l'enquête publique  
Rôle des UBj et Nj





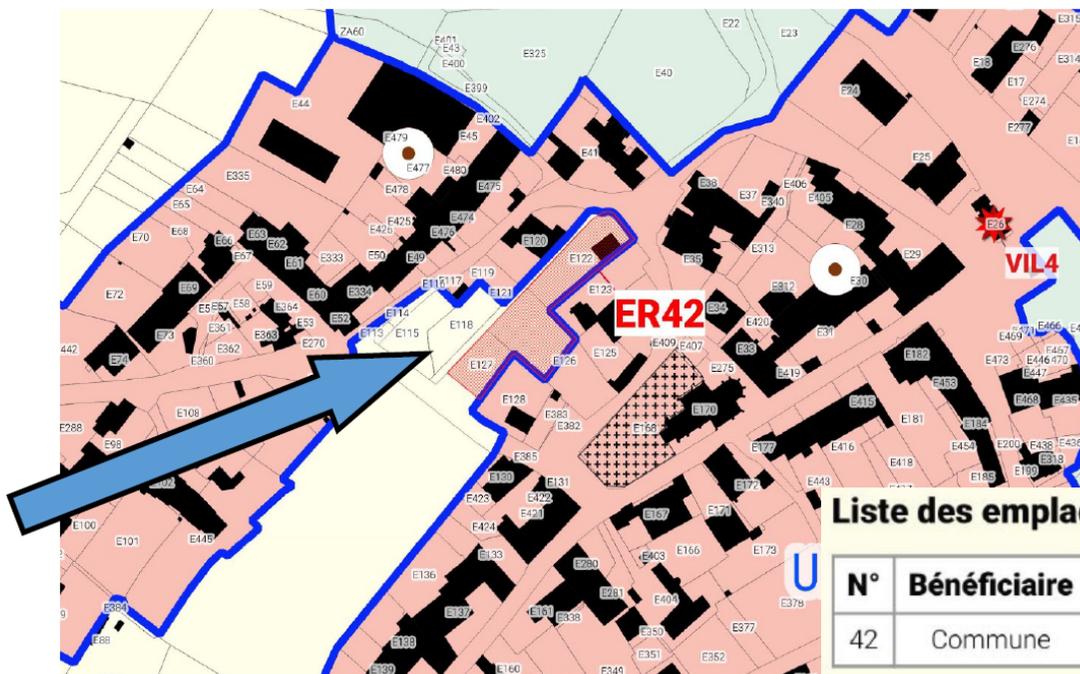
# RETOUR DES COMMUNES



## AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

### VILLIERS SUR SUIZE

- Les parcelles E127, E126 partielle, E122. Les identifier en "emplacement réservés pour expansion crues"



Problématique de lisibilité

Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Destination	Commune	Surface en m²
42	Commune	Zone d'expansion de crue	Villers-sur-Suize	1581,21





### AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

### DANCEVOIR

- La zone inondable mentionnée sur une parcelle est surestimée, n'empiétant pas selon lui sur une surface aussi étendue que celle indiquée.



La zone inondable  
correspond au  
périmètre de l'AZI

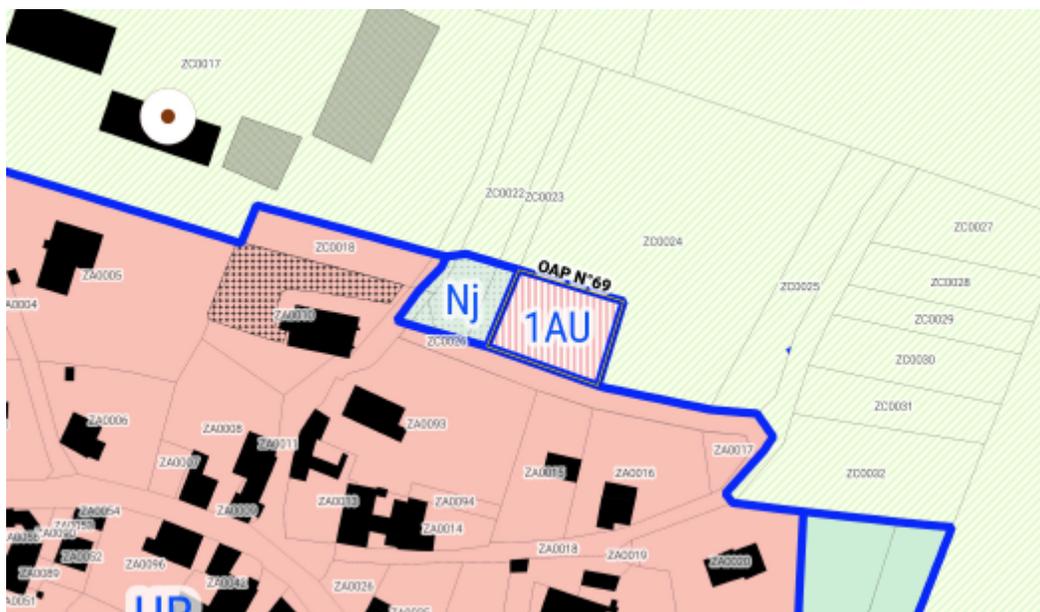




### AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

### MONTHERIES

- Revenir sur sa demande initiale et demande le retrait de la parcelle OAP69 en 1AU, considérant qu'il n'y a plus de projet sur cette parcelle.



Acte la demande

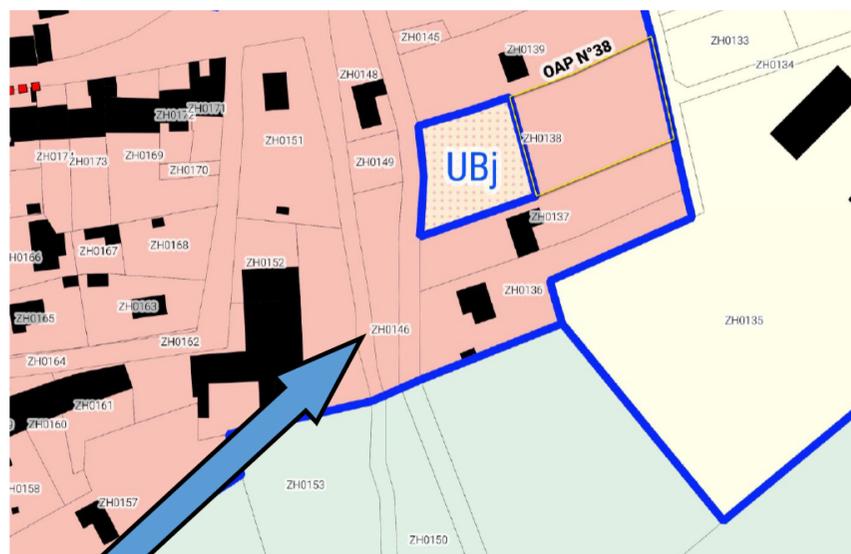




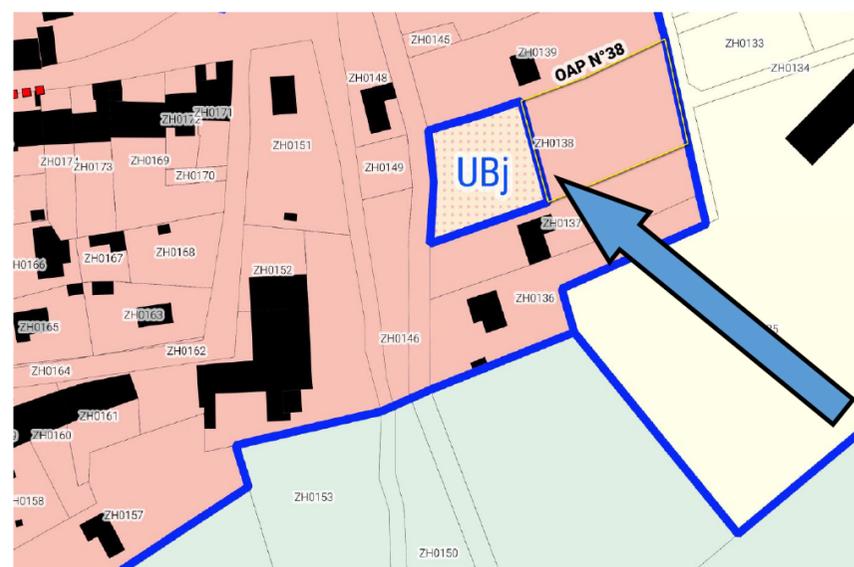
## AVIS DEFAVORABLE

## AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE

ZH 146 inondable



- ZH 138 AU



En lien avec la problématique inondable les parcelles 149 et 150 seront classées en zone N et non la ZH 146 comme précisé qui correspond à la route

Conservation de l'alignement des constructions existantes  
Prise en compte du risque inondable en partie basse



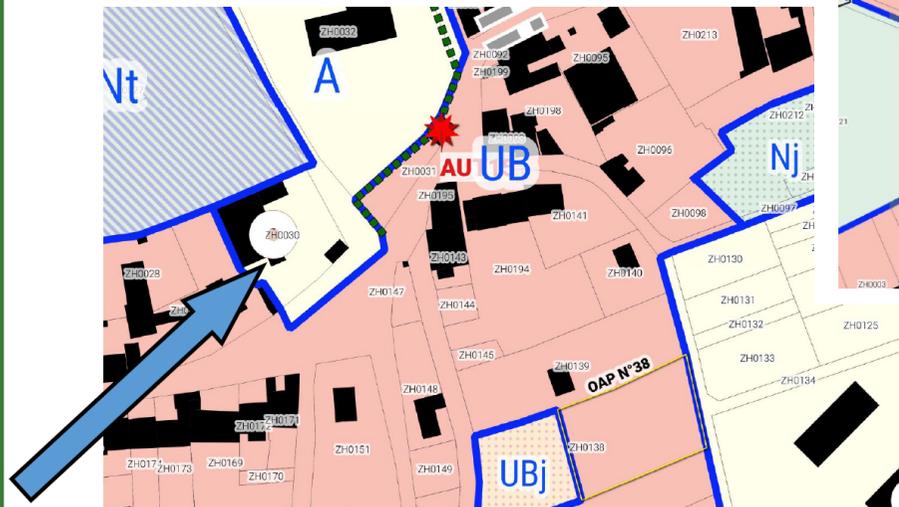


## AVIS DEFAVORABLE

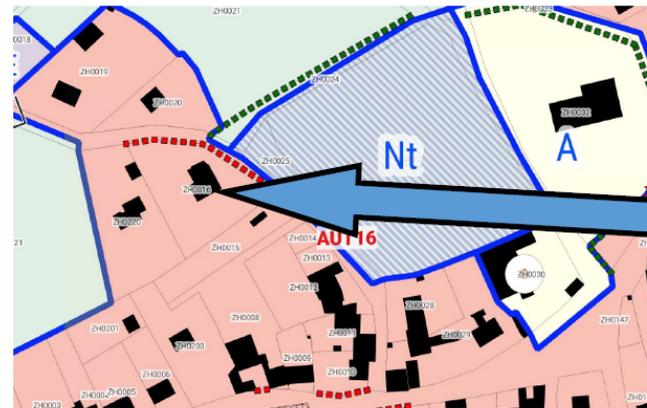
### AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE

- ZH 30 Pas agricole mais zone à urbaniser il y a une maison d'habitation

- ZH 114 à 16 installations classées



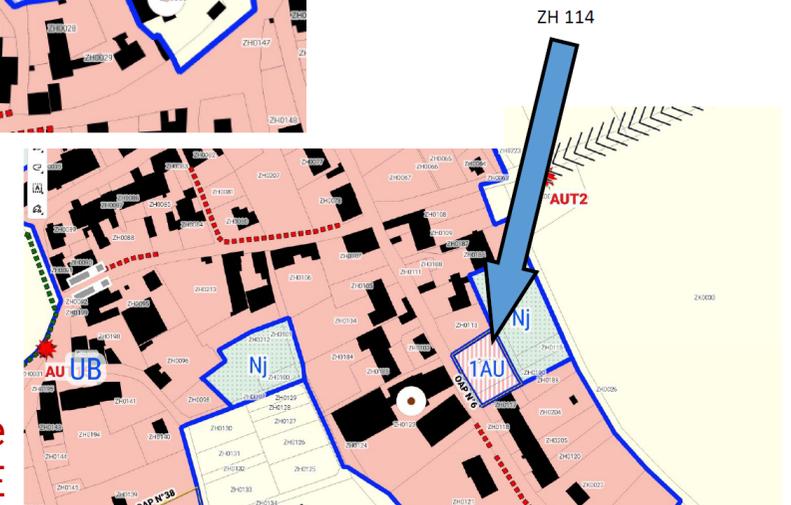
Projet de valorisation des enjeux agricoles, prise en compte des inondations de 2016



A préciser

ZH 16

Confirmer le classement ICPE



ZH 114

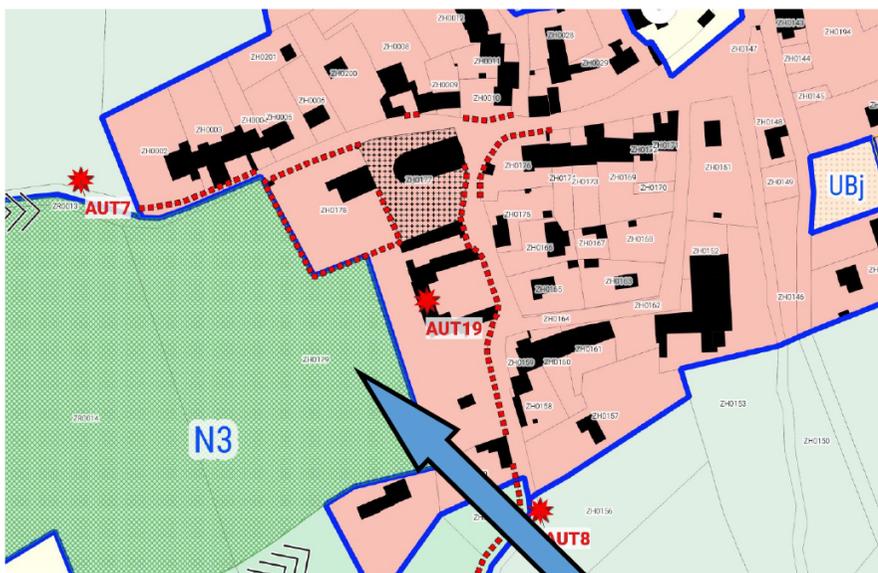




## AVIS DEFAVORABLE

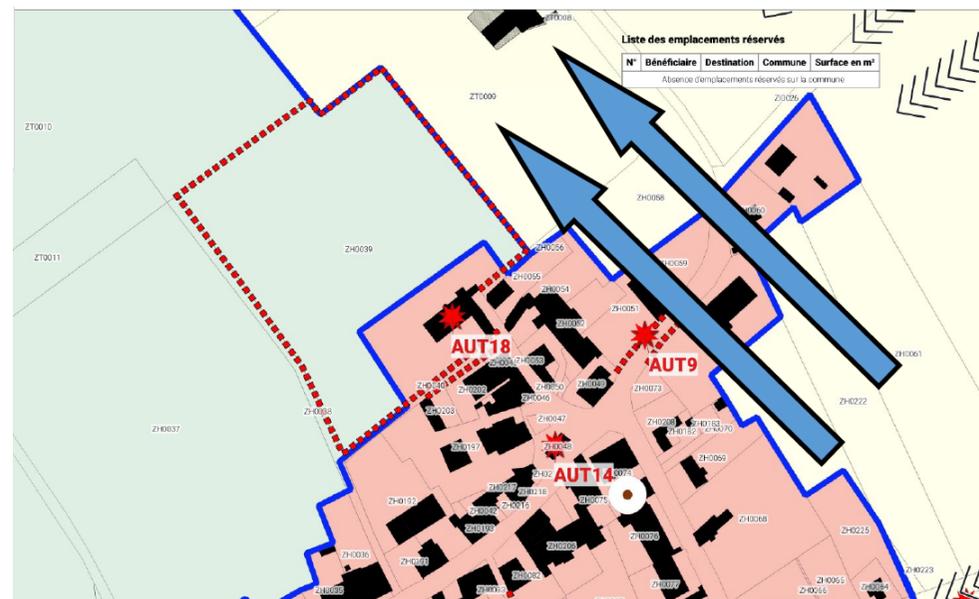
## AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE

- ZH 179



A préciser parc du château

- ZT 8 et 9 il y a une maison d'habitation



Risque de confortement de l'urbanisation linéaire, bâtiments agricoles hors de l'enveloppe urbaine



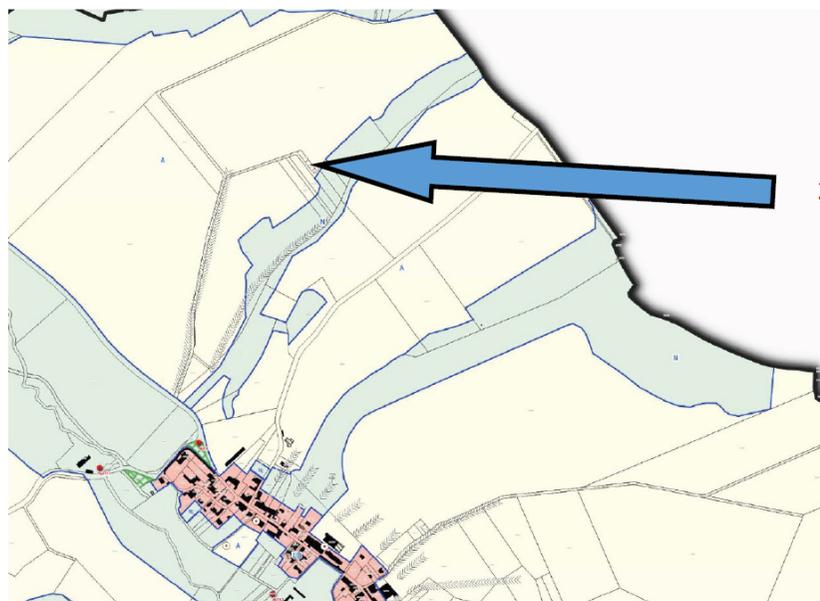


## AVIS DEFAVORABLE

## AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE

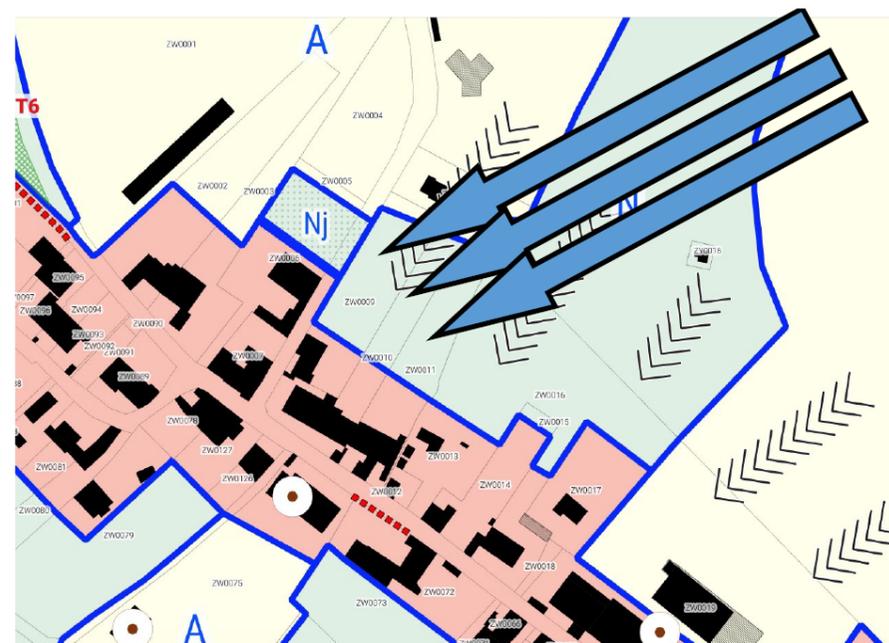
Saint-Martin-sur-la-Renne :  
ZX 1 et 17 à remettre en zone UB et  
non en zone A

- ZW 9, 10 et 11 jardin séparé de la maison d'habitation et  
classée en zone N



ZX 17

Hors de l'enveloppe urbaine



Parcelles ne peuvent être en totalité en zone UB

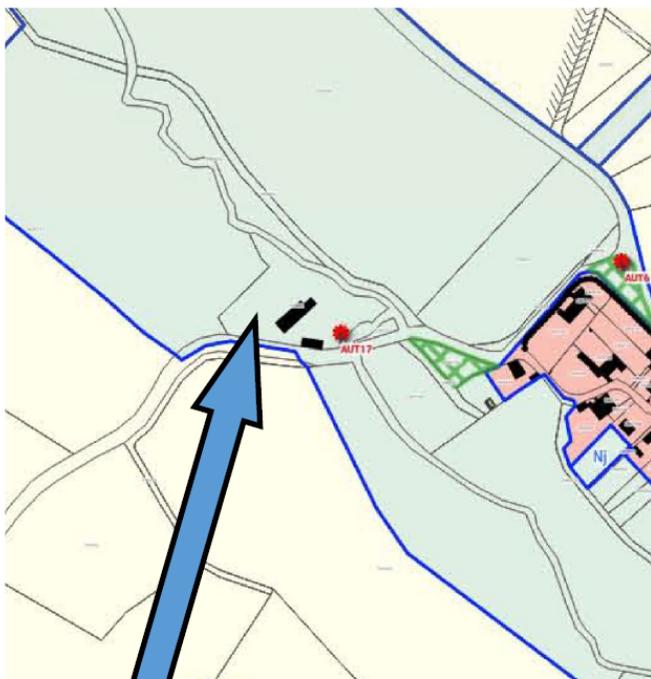


# RETOUR DES COMMUNES



## AVIS DEFAVORABLE

- YE 22 en zone N

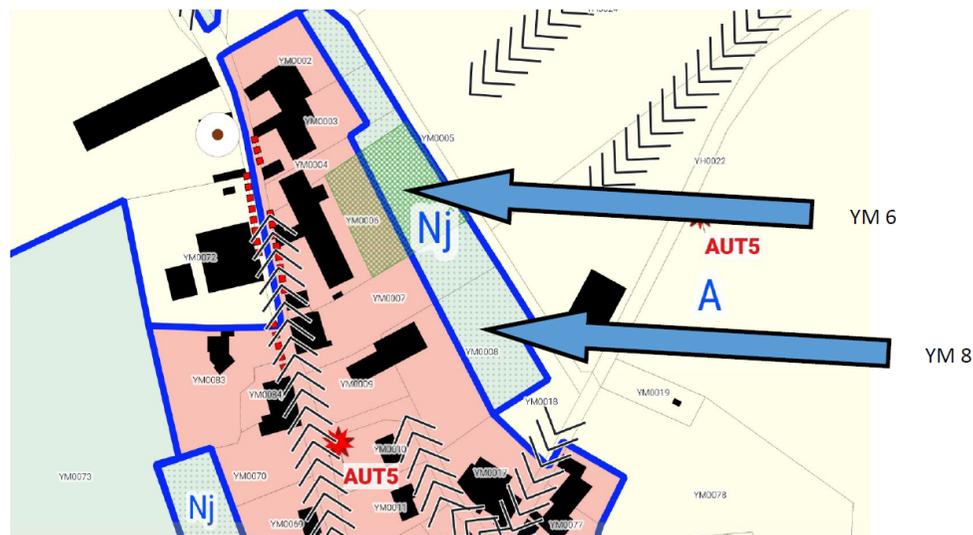


Hors de l'enveloppe urbaine  
Absence de projets de type touristique

## AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE

Valdelancourt :

- YM 6 et 8 séparé de la maison d'habitation



Parcelles ne peuvent être en totalité en zone UB

Valdelancourt : - XM 72 Parcelle non identifiée



# Le retour de la consultation des services

---

## AVIS FAVORABLE

SCOT du Pays de Chaumont  
Architecte des Bâtiments de France  
APRR  
CCI  
Chambre de Métiers et de l'Artisanat  
INAO  
SNCF

## AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

Préfecture  
Chambre d'Agriculture  
CDPENAF en partie

## AVIS

MRAE

## AVIS DEFAVORABLE

Parc National de forêts  
CDPENAF en partie

**Intégration de la réglementation en cœur dans le PLUi**

L'article L331-4 – paragraphe I du code de l'environnement précise les règles qui s'appliquent aux travaux en cœur. **Ces règles valent servitude d'utilité publique et sont annexées aux plans locaux d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.**

**Ainsi il y a obligation d'annexer au document d'urbanisme l'ensemble des règles relatives aux travaux décrites au livret 3 de la charte du Parc national de forêts (page 21 à page 42 ainsi que l'annexe 1 : règles particulières applicables aux travaux soumis à autorisation préalable – pages 79 à 82 et l'annexe 2 : règles particulières applicables aux travaux non soumis à autorisation préalable – pages 83 à 85). De même, la carte des servitudes doit faire figurer la servitude EL10 (cœur de parc national), ce qui n'est actuellement pas le cas. En l'absence de ces documents en annexe, le document d'urbanisme est illégal.**

En outre, le règlement écrit du PLUi rappelle la réglementation en Cœur de Parc national. Afin d'éviter toute confusion et défaut d'actualisation, il est préférable que le règlement du PLUi renvoie aux articles du code de l'environnement (cités précédemment) et à la charte du Parc national de forêts.

J'é tiens à saluer la bonne prise en compte de la présence du Parc national de forêts sur une partie du territoire de la communauté de communes dans le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet d'aménagement et de développement durable.

Toutefois, l'absence des règles relatives aux travaux en Cœur et de la servitude EL10 sur la carte des servitudes me conduisent à fournir un **avis défavorable** au projet de PLUi.



Les différentes règles de travaux de la charte seront annexées au PLUi

Ainsi le règlement précisera que sont autorisés en secteur N1 et N2 : « *Les constructions et installations autorisées par l'article L331-4 paragraphe I du Code de l'environnement et la charte du Parc national de forêts.* »

Les règles relatives aux travaux en cœur et la servitude EL10 seront intégrées



Aussi, vous trouverez :

- **en annexe 1 de ce courrier les modifications à apporter au PLUi pour mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la charte.**
- en annexe 2 des observations visant à améliorer la protection des patrimoines du Parc national de forêts au travers de l'application du PLUi de la CC3F.
- en annexe 3 un inventaire des objectifs du PADD qui rejoignent les objectifs et orientations de la charte du Parc national de forêts et ne sont pas suffisamment traduits dans les documents opposables du PLUi.





Annexe 1

### **Modifications à apporter en vue de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la charte du Parc national de forêts avant approbation**

#### **Règlement écrit**

##### *Remarques générales*

- Pages 32 (zone UA), 49 (zone UB), page 63 (zone UL), 72 (zone UM), 88 (zone 1AU), 100 (zone 1AUL), 121 (zone A) et 139 (zone N) : Le recul des constructions par rapport aux cours d'eaux doit être porté à 10m (comme évoqué dans le rapport de l'évaluation environnementale pour un bon fonctionnement des cours d'eau et de la ripisylve).
  
- Un nuancier devra être annexé au règlement écrit. Il s'inspirera du nuancier conseil de l'UDAP pour les zones urbaines. Il devra également préconiser des teintes pour les constructions agricoles et des zones UL, AUL, UE, AUE, A et N :
  - o bardages : teintes proches de celles du bois vieilli ;
  - o toitures : teintes proches de la terre cuite, du zinc naturel



Le retrait par rapport aux cours d'eau sera porté à 10 mètres

Le règlement intégrera en annexe le nuancier de l'UDAP afin d'afficher des recommandations de couleurs pour les zones urbaines : « *Les couleurs utilisées pourront être celles recommandées en annexe du règlement.* »

Il est important de préciser que 14 communes sont déjà couvertes par les périmètres ABF ce qui assure déjà une prise en compte des enjeux architecturaux.



- Pages 40 (zone UA), 54 (zone UB), 91 (zone 1AU), 126 (zone A) et 144 (zone N) : Certains articles devraient être illustrés comme par exemple ceux qui concernent les panneaux photovoltaïques en toiture et le rythme des ouvertures en façades.
- Pages 40 (zone UA), 55 (zone UB), 65 (zone UL), 80 (zone UE), 92 (zone 1AU), 103 (zone 1AUL), 113 (zone 1AUE), 128 (zone A), 145 (zone N) : Le traitement des limites entre les zones urbanisées et les zones naturelles ou agricoles doit être davantage précisé dans le règlement. Il représente un enjeu paysager important sur les communes du Parc national de forêts. Afin de garantir la présence d'un écran végétal faisant référence aux vergers qui ceinturaient traditionnellement les villages, on pourra s'orienter vers :
  - o une haie vive d'essences locales diverses (éventuellement doublée d'un grillage souple) dès lors que la distance entre la construction principale et la limite jouxtant une zone A ou N est inférieure à 15m ;
  - o une haie vive d'essences locales diverses (éventuellement doublée d'un grillage souple), un muret maçonné de hauteur inférieure à 1m20 (de teinte proche des tonalités des pierres locales et sans redents) ou l'absence de clôture lorsque la distance entre la construction principale et la limite jouxtant une zone A ou N est supérieure à 15m et que le terrain est planté d'arbres ou d'arbustes. Pour les zones UL, AUL, UE et AUE, un écran végétal devrait être systématiquement prévu.



Le règlement ne sera pas modifié afin de laisser une liberté d'appréciation de la règle.

Le règlement introduit déjà des dispositions vis-à-vis des espaces naturels et agricoles : « *Les clôtures donnant sur une limite de zone Naturelle ou Agricole doivent faire l'objet d'un traitement perméable facilitant ainsi le passage de la petite faune* »



- Le règlement encadre l'aspect des constructions légères de loisir afin d'assurer leur intégration paysagère et le respect des codes architecturaux locaux :
  - o favoriser le recours à des matériaux locaux, prescrire le recours à des matériaux faisant référence aux codes constructifs traditionnels (bardage bois vieilli à lames verticales, couvertures tuiles ou laves, élévations de teinte proche des tonalités des pierres locales,...) ;
  - o proscrire les références aux architectures extérieures à la région, les teintes vives, ...



Les dispositions générales du règlement seront modifiées en ce sens il est à préciser que les architectures extérieures à la région sont déjà interdites dans le règlement.

*« Les constructions légères de loisir devront assurer leur intégration paysagère et respecter les codes architecturaux locaux:*

- *Favoriser le recours à des matériaux locaux, prescrire le recours à des matériaux faisant référence aux codes constructifs traditionnels (bardage vieilli à lames verticales, couvertures tuiles ou laves, élévations de teinte proche des tonalités des pierres locales,...)*
- *Proscrire les références aux architectures extérieures à la région, les teintes vives, ... »*



### *Zones urbaines*

- Pages 33 (zone UA) et 50 (zone UB) : L'illustration présentant l'implantation des annexes devrait être retirée, elle présente des exemples d'extensions ne tenant pas compte de l'architecture des immeubles traditionnels.
- Page 36 (zone UA) : L'article sur la hauteur des nouvelles constructions doit également réglementer la hauteur à l'égout en fonction des constructions voisines (actuellement seule la hauteur au faitage est réglementée).
- Page 39 (zone UA) : Les ouvertures en toiture ne sont pas réglementées en zone UA, elles doivent l'être au même titre que les autres zones, voire renforcées : limitées à des surfaces d'1,2m<sup>2</sup> présentant des proportions verticales pour les châssis de toit et divisées par des meneaux verticaux extérieurs aux vitrages pour les verrières et châssis de surface supérieure à 1m<sup>2</sup>.
- Page 40 (zone UA) : Les caissons de volets roulants ne sont pas réglementés en zone UA, ils doivent l'être de manière renforcée par rapport aux autres zones.
- Page 40 (zone UA) : La restitution des encadrements de baies sur le bâti traditionnel n'est pas prévue en zone UA. Elle doit l'être de manière plus soutenue que dans les autres zones.



Le règlement maintiendra l'illustration, il s'agit d'un schéma de principe comme spécifié au règlement « A titre uniquement illustratif »

Le règlement encadre la hauteur au faitage des constructions afin de permettre une évolution des constructions, la réflexion est d'encadrer les gabarits de construction

L'illustration au règlement sera ajoutée en zone UA toutefois, la surface des ouvertures en sera pas limitée, la zone UA étant en grande partie couverte par la SPR.

Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens



### Zones UE et AUE

- Pages 80 et 113 : Les grillages rigides devraient être doublés de plantations au moins ponctuellement si leur linéaire dépasse 20m environ (afin de limiter l'impact paysager des longs linéaires de grillages rigides).
  
- Page 79 et 112 : Les bardages acceptés ne devraient pas être restreints aux bardages métalliques (pour permettre les bardages bois). Le PLUi prévoira des bardages à lames verticales de teinte proche de celle des tonalités des pierres locales ou du bois vieilli et d'aspect mat.
  
- Page 78 et 112 : La rédaction de l'article sur les toitures devrait être revue pour ne pas restreindre l'ensemble des toitures à des faibles pentes. Il devrait autoriser les toitures en tuiles pour des immeubles présentant des dispositions le permettant.



Le règlement sera modifié en ce sens :  
« Dans le cas d'un linéaire de clôture supérieur à 20 mètres le doublement d'une haie composée d'essences locales et adaptée au changement climatique issues de la liste figurant en annexe est obligatoire au moins ponctuellement. »

« Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage métallique de tons neutres et clairs ou un bardage bois.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site dans des tonalités de pierres locales ou de bois vieilli et de finitions mates. »

« Les toitures des bâtiments seront : horizontales ou à faible pente, inférieure à 10 degrés. Elles seront dissimulées par des acrotères.

à double pans sous réserve de la réalisation d'une toiture en tuiles si l'environnement du site le permet. »



### *Zone UL et AUL*

- Page 65 et 103 : L'article sur les clôtures doit être revu, il fait référence à des constructions en briques ou en pierre bleue (faisait référence aux caractéristiques d'une autre région).
  
- Pages 64 et 102 : Le PLUi doit davantage réglementer les revêtements de façades. On pourra notamment prévoir : des revêtements en pierres ou moellons d'aspect proche des pierres locales, des enduits de tonalités proches des pierres locales, des bardages à lames verticales de teinte proche de celle du bois vieilli et d'aspect mat et éventuellement des bétons banchés teintés et/ou texturés. Les constructions d'intérêt public pourront déroger à ces prescriptions.
  
- Page 64 et 102 : Les toitures doivent être d'aspect proche des revêtements traditionnels (couverture tuile de teinte terre cuite ou zinc).



Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens



### Zone agricole

- Page 126 : Les deux pans de toitures des constructions agricoles doivent être symétriques (ou éventuellement à deux pans de toitures présentant une pente similaire et des surfaces similaires ou équilibrées - différence de 20% tolérée par exemple) afin d'éviter les monopans impactant pour le paysage et sans lien avec les constructions traditionnelles locales.
  
- Page 128 : Il doit être précisé que les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. La différence d'altimétrie entre le terrain naturel et le terrain fini doit être inférieure à 2m en tout point de la construction.
  
- L'ensemble des communes du Parc national de forêts doit être classé en sous-secteur A1 afin de renforcer la dimension paysagère des installations agricoles sur ces communes.



Le règlement sera modifié en ce sens :  
« *Les deux pans de toiture des constructions agricoles doivent être symétriques (ou éventuellement à deux pans de toitures présentant une pente similaire et des surfaces similaires ou équilibrée avec une différence maximale de 20%. »*

Le règlement sera modifié en ce sens

La déclinaison des zones agricoles et naturelles prend en compte les enjeux du territoire et en particulier la présence de la zone agricole le classement actuel sera conservé.



### *Zone naturelle*

- Page 144 : Les toitures monopans photovoltaïques ne doivent pas être autorisées ou limitées à une surface de 20m<sup>2</sup>.
- Page 146 : Les installations photovoltaïques au sol doivent être limitées en surface et conditionnées à la plantation d'un écran végétal assurant leur intégration paysagère.



Le règlement sur les installations photovoltaïques ne sera pas modifié afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables dans tous les cas le règlement impose que : « *Les équipements photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de leur intégration à la construction.* » en outre les projets font l'objet d'autorisation qui doivent justifier de leur intégration paysagère.



### *Préservation des codes architecturaux locaux*

- Pages 38 à 41 (zone UA), 54 à 56 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 90 à 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 125 à 128 (zone A) et 143 à 146 (zone N) :  
Le PLUi doit réglementer davantage les choix des teintes :
  - o Les enduits sont de teinte proche des tonalités des pierres locales,
  - o les bardages sont de teinte proche de celle du bois vieilli,
  - o les menuiseries sont de teinte issue de la palette traditionnelle (gammes de verts, bleus, rouges, gris, éventuellement ocres déclinés dans des teintes claires pour les fenêtres, plus soutenues pour les volets et sombres pour les portes et ferronneries).

Le nuancier en annexe devrait s'inspirer de celui de l'UDAP.  
En réponse aux prescriptions de teintes, les teintes à proscrire doivent être précisées :

  - o gris anthracite et noir pour les toitures,
  - o blanc pur, couleurs criardes, gris et noir pour les façades,
  - o blanc pur, gris anthracite, noir, couleurs criardes pour les menuiseries.
  
- Pages 40 (zone UA), 55 (zone UB), 91 (zone 1AU), 127 (zone A) et 144 (zone N) : Afin de respecter les dispositions traditionnelles, les bardages sont posés à lames verticales, de teinte proche de celle du bois vieilli et d'aspect mat.
  
- Pages 38 à 41 (zone UA), 54 à 56 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 90 à 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 125 à 128 (zone A) et 143 à 146 (zone N) :  
Le règlement doit proscrire les dispositifs d'isolation par l'extérieur s'ils masquent des éléments de modénature ou des façades en pierre de taille – l'isolation par l'extérieur devrait également être déconseillée sur le bâti traditionnel en moellon enduit.



Le règlement intégrera en annexe le nuancier de l'UDAP afin d'afficher des recommandations de couleurs pour les zones urbaines : *« Les couleurs utilisées pourront être celles recommandées en annexe du règlement. »*

Il est important de préciser que la majorité des communes sont déjà couvertes par les périmètres ABF ce qui assure déjà une prise en compte des enjeux architecturaux.

Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens en lien également avec la demande de la préfecture :

*« Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits s'ils masquent des éléments de modénature ou des façades en pierre de taille, de manière générale l'isolation par l'extérieur est déconseillée sur le bâti traditionnel en moellon enduit. »*



- Pages 38 à 41 (zone UA), 54 à 56 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 90 à 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 125 à 128 (zone A) et 143 à 146 (zone N) : Dans l'ensemble des zones, les équipements techniques (tels que les groupes extérieurs de pompes à chaleur,...) devraient soit être installés sur des façades invisibles depuis l'espace public soit dissimulés derrière des écrans végétaux ou des dispositifs de teinte identique à celles de la façade. La conservation des conduits traditionnels devrait être recommandée.
  
- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 127 (zone A) et 145 (zone N) : Les menuiseries étaient traditionnellement en bois peint (de manière à protéger le bois). Afin de respecter cette disposition, les menuiseries présentant l'aspect du bois sont à proscrire sur le bâti traditionnel. Les menuiseries en bois peint devraient être encouragées.  
Sur le bâti traditionnel, les menuiseries doivent respecter les découpages des baies traditionnelles :
  - o fenêtres à deux vantaux égaux ouvrants à la française,
  - o chaque vantail est découpé en trois carreaux égaux par des petit-bois extérieurs au vitrage
  - o pour le bâti postérieur à 1850, le vantail peut être découpé par un unique petit-bois soulignant le quart supérieur du vitrage.



Le règlement sera modifié de la manière suivante : « *Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage. La conservation des conduits traditionnels devrait être recommandée.* »

Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire.



- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 127 (zone A) et 145 (zone N) : Sur le bâti traditionnel, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve :
  - o d'être positionnés derrière le linteau, ou éventuellement sous le linteau s'ils ne créent pas de débord par rapport à la façade, qu'ils présentent une teinte identique à la façade ou sont dissimulés derrière un lambrequin de teinte identique à la façade ou à celle des menuiseries,
  - o de conserver ou de restituer les volets battants traditionnels.



Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire. De plus le règlement encadre déjà la présence de volets roulants en précisant dans l'ensemble des zones que :  
« La pose de volets roulants à caisson prééminent est interdite. »



- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 127 (zone A) et 145 (zone N) : Il doit être précisé qu'en cas de création de baies sur le bâti traditionnel, celles-ci doivent respecter l'ordonnancement des baies existantes (alignées aux baies de la même travée verticale et hauteur similaire aux baies du même étage) et/ou les typologies des baies existantes.
  
- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 92 (zone 1AU) et 145 (zone N) : Pour les constructions neuves, le PLUi devrait recommander le respect de la composition des façades traditionnelles :
  - baies présentant des proportions verticales,
  - façades ordonnancées (alignement des baies selon des travées verticales),
  - éviter que les baies des étages présentent une largeur supérieure à celle des baies de la même travée aux étages inférieurs.
  
- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 127 (zone A) et 145 (zone N) : Le règlement doit préciser que les ouvrages en ferronnerie traditionnelle (marquises, ...) sont conservés ou restitués à l'identique sur le bâti traditionnel.



Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire.

Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire.

Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire.



### *Aménagements des abords des constructions*

- Pages 42 (zone UA), 56 (zone UB), 66 (zone UL) 81 (zone UE), 93 (zone 1AU), 104 (zone 1AUL), 114 (zone 1AUE), 128 (zone A) et 147 (zone N) : Les revêtements perméables devraient être recommandés pour les espaces de stationnement (dalles végétalisées, galet, stabilisé, revêtements terre-pierre, ...). Ils devraient être de teinte proche des tonalités des pierres locales.
  
- Pages 42 (zone UA), 56 (zone UB), 66 (zone UL) 81 (zone UE), 93 (zone 1AU), 104 (zone 1AUL), 114 (zone 1AUE), 128 (zone A) et 147 (zone N) : Pour les constructions sur terrain en pente, il devrait être précisé que les murs de soutènement et talutages (différence entre le terrain naturel et le terrain fini) sont limités à 80cm de hauteur. Les murs de soutènement sont enduits dans une teinte proche des tonalités des pierres locales ou dotés de parements en pierre d'aspect proche de celui des pierres locales.



Le règlement sera modifié en ce sens :  
« *Les espaces de stationnement devront être réalisés de préférences en matériaux perméables (dalles végétalisées, galet, stabilisé, revêtements terre-pierre...) et être de teinte proche des tonalités des pierres locales. »*

Le règlement sera modifié en ce sens :  
« *Pour les constructions sur terrain en pente, les murs de soutènement et talutages (différence entre le terrain naturel et le terrain fini) sont limités à 80 cm de hauteur. Les murs de soutènement sont enduits dans une teinte proche des tonalités des pierres locales ou dotés de parements en pierre d'aspect proche de celui des pierres locales. »*



- Pages 42 (zone UA), 56 (zone UB), 66 (zone UL) 81 (zone UE), 93 (zone 1AU), 104 (zone 1AUL), 114 (zone 1AUE), 128 (zone A) et 147 (zone N) : Le PLUi doit prévoir que pour les immeubles disposant d'usoirs (recul par rapport à la rue destinés à l'activité agricole et l'entreposage de matériel agricole), cette disposition doit être préservée. Ainsi, aucune clôture ne devrait être mise en œuvre. Les usoirs pourront être plantés et/ou traités à l'aide de revêtements perméables de teinte pierre.



Le règlement sera modifié en ce sens :  
« Les usoirs existants doivent être conservés (recul par rapport à la rue destinés à l'activité agricole et d'entreposage de matériel agricole), les usoirs pourront être plantés et/ou traités à l'aide de revêtements perméables de teinte pierre. »



### *Clôtures*

- Pages 40 (zone UA), 55 (zone UB), 65 (zone UL), 80 (zone UE), 92 (zone 1AU), 103 (zone 1AUL), 113 (zone 1AUE), 128 (zone A), 145 (zone N) :
  - o Le règlement prévoit que les murs de clôture en pierre de taille ou en moellons et les ferronneries ouvragées formant grilles de clôtures doivent être conservés.
  - o Les murs de clôture maçonnés et murs bahuts sont à parement en pierre ou moellons locaux ou enduits dans une teinte proche des tonalités des pierres locales.
  - o La hauteur des murs jouxtant une zone A ou N devrait être limitée à 1,2m maximum pour améliorer le traitement des franges de villages.
  - o Les dispositifs à claire-voie et les ferronneries sont à barreaudage vertical.
  - o Les pare-vues opaques sont proscrits en limite sur l'espace public et avec les secteurs naturels et agricoles.
  - o Le règlement précise que les haies doivent être d'essences locales diverses.
  - o Le blanc pur et les teintes vives sont proscrits pour l'ensemble des dispositifs de clôtures.



Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire. En outre, le règlement présente déjà des règles vis-à-vis de la réalisation des clôtures.



### *Energies renouvelables*

- Pages 119 (zone A) et 135 (zone N) : Le paragraphe « *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tels que les projets d'énergie renouvelable ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* » doit être complété par : « *Pour les communes situées dans l'aire d'adhésion du Parc national de forêts, les projets de développement d'énergies renouvelables devront tenir compte de la délibération 2021-31 du Conseil d'administration du Parc national de forêts concernant son positionnement sur les énergies renouvelables à caractère industriel.* »
- La délibération 2021-31 du Conseil d'administration du Parc national de forêts concernant son positionnement sur les énergies renouvelables à caractère industriel doit être annexée au règlement du PLUi.
- Pages 39 (zone UA), 54 (zone UB), 64 (zone UL), 79 (zone UE), 90 (zone 1AU), 102 (zone 1AUL), 112 (zone 1AUE), 126 (zone A) et 144 (zone N) : Les critères d'intégration des panneaux solaires en toiture doivent être précisés et cet article devrait être illustré afin d'améliorer la qualité paysagère de ces projets :
  - o Les dispositions prévues pages 145-146 pour l'intégration des panneaux solaires doivent être généralisées à toutes les zones.
  - o Dans tous les cas, les panneaux photovoltaïques sont d'aspect mat et posés sur une structure de teinte similaire aux panneaux afin d'éviter l'effet de damier.
  - o Ils sont installés au plus près du pan de toiture afin d'éviter l'effet de surimposition et en partie basse de la toiture.
- Pages 126 (zone A) 64 (zone UL), 79 (zone UE), 102 (zone 1AUL), 112 (zone 1AUE), et 144 (zone N) : En cas d'installation de panneaux photovoltaïques sur des hangars agricoles (ou bâtiments industriels s'y apparentant en termes d'architecture), ceux-ci devraient couvrir l'intégralité du pan de toiture concerné.



Les informations des zones A et N préciseront l'existence de la délibération 2021-31 du Conseil d'administration du Parc national et seront jointes en annexe du règlement.

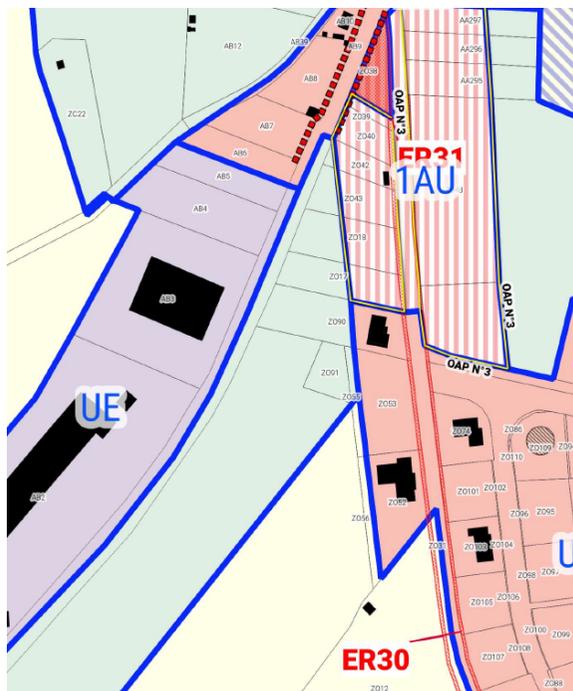
Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadrent déjà une grande partie du territoire. Le territoire souhaite permettre la mise en valeur des énergies renouvelables. De plus le règlement encadre déjà leur implantation en précisant que : « *Les équipements photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de leur intégration à la construction.* »



## Règlements graphiques

### Arc-en-Barrois

- La pointe située entre la route d'Aubepierre et les Champs le Coq, actuellement occupée par des jardins, devrait être classée en zone Nj afin de conserver son identité paysagère.



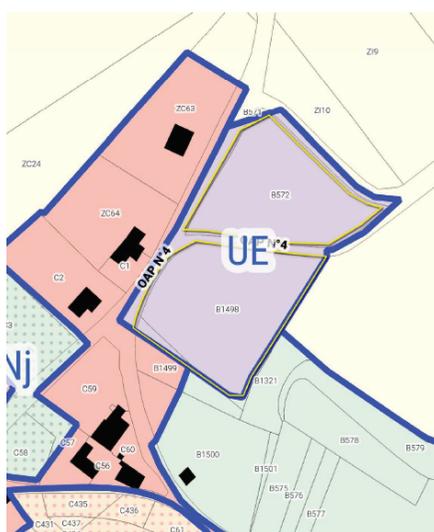
Le zonage permet déjà une préservation de ce secteur par le classement en zone naturelle N.



Règlements graphiques

Aubepierre-sur-Aube

- L'ouverture à l'urbanisation du site E4 devrait être revue. Si ce n'est pas le cas, les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP devraient être renforcées.



SUPERFICIE TOTALE 7837 m<sup>2</sup>  
 PROGRAMMATION Activité

- Légende
- Périmètre de l'OAP
  - Contraintes
  - Exploitation agricole
  - Principe de traitement des limites :
    - Valorisation des transitions
  - Principe de voirie
    - Accès
    - Cône de vue à préserver



L'OAP introduit déjà des dispositions vis-à-vis du traitement des franges et des transitions. Le zonage et l'OAP du PLUi pourront être complétés par la préservation des linéaires de haies existant le long du chemin traversant la zone UE d'Ouest en Est.

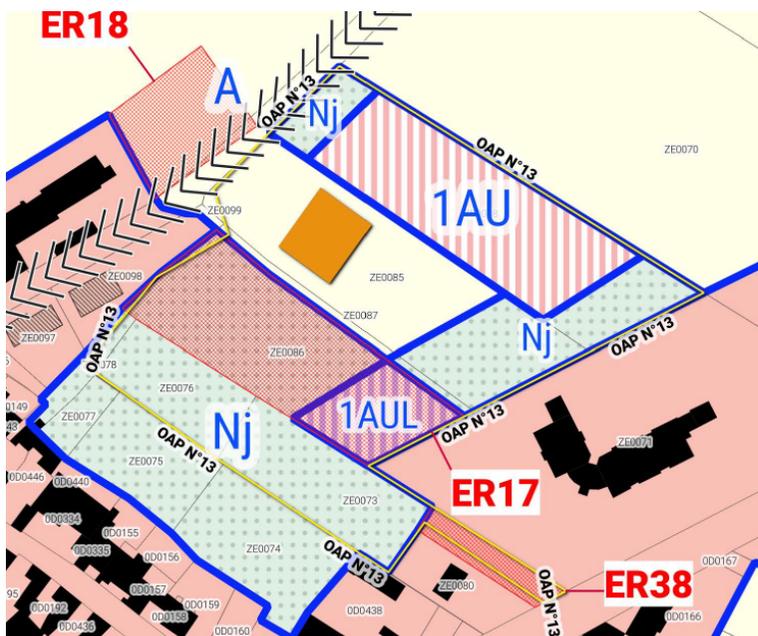




## Règlements graphiques

### Bricon

- L'ouverture à l'urbanisation des sites E13 et E115 devrait être revue. En effet, ils consomment la quasi-totalité d'une prairie permanente, ils se trouvent à proximité d'un bâtiment à vocation agricole, ils sont déconnectés des zones bâties et leur urbanisation viendrait impacter la qualité paysagère de cette frange de village.



Le zonage sur la commune de Bricon sera conservé ce secteur est localisé à proximité des équipements de la commune avec notamment la présence de la micro-crèche sur la zone 1AUL (voir photo si dessous) et du groupe scolaire. Le bâtiment agricole est un bâtiment de stockage. Enfin, la haie présente entre le bâti agricole et la zone 1AU sera conservée et complétée sur la partie Nord de la zone pour renforcer l'intégration paysagère.

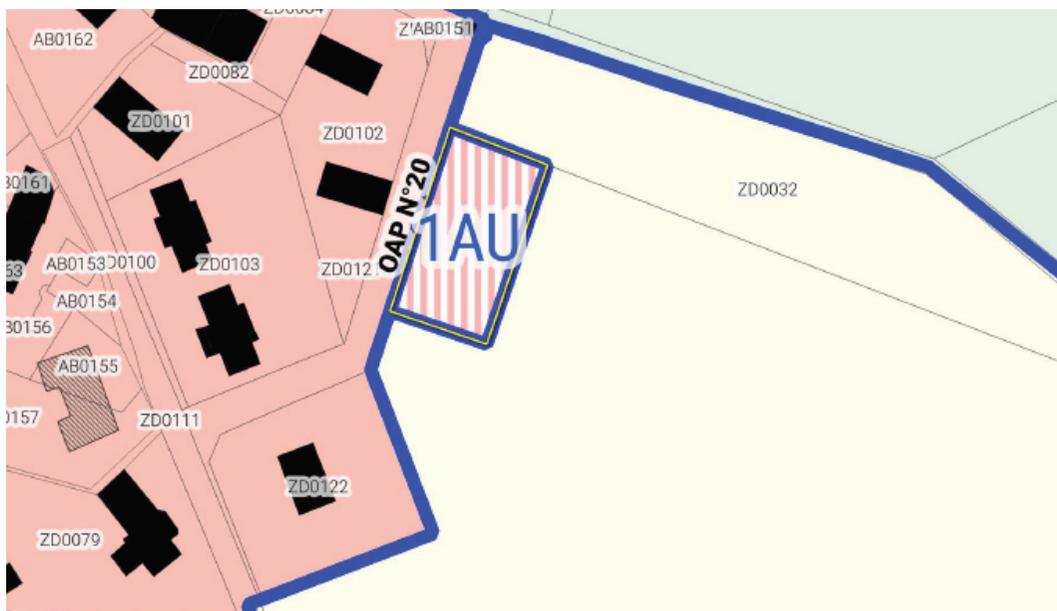




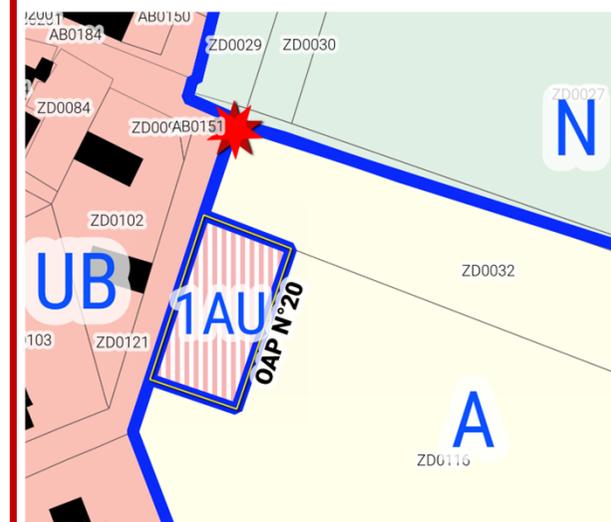
Règlements graphiques

Coupray

- L'ouverture à l'urbanisation du site E20 devrait être revue. Si ce n'est pas le cas, les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP devraient être renforcées. Elles devraient tenir compte de la présence d'une chapelle sur la parcelle voisine.



L'OAP sera modifiée en précisant la présence de la chapelle, en outre, elle sera identifiée au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

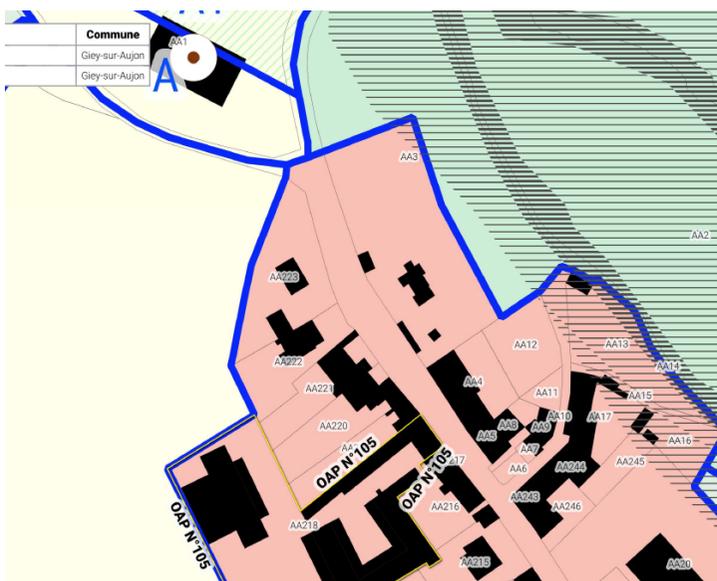




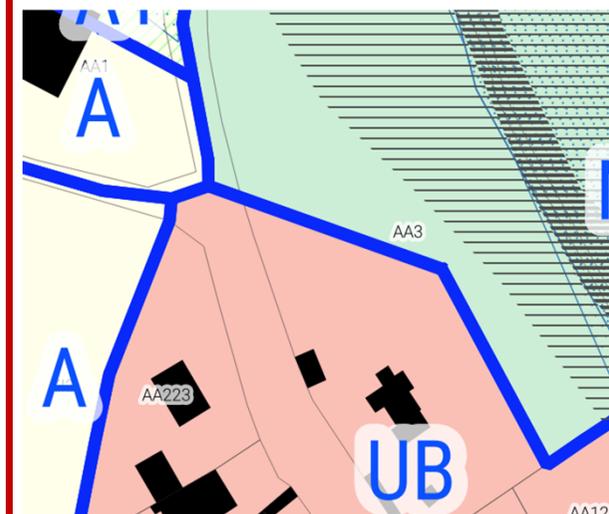
## Règlements graphiques

### Giey-sur-Aujon

- L'ouverture à l'urbanisation du site E67 devrait être revue. En effet, cette pâture, bien que non déclarée à la PAC comme une prairie permanente, présente un intérêt paysager (située en entrée de village). De plus, elle se situe en partie dans une ZNIEFF et en zone Natura 2000 (Vallée de l'Aube et de l'Aujon). Enfin, elle est en partie soumise à un risque d'inondation et se situe à proximité immédiate d'un bâtiment agricole en activité.



Le zonage sera adapté pour tenir compte de l'enjeu vis-à-vis des périmètres inondables

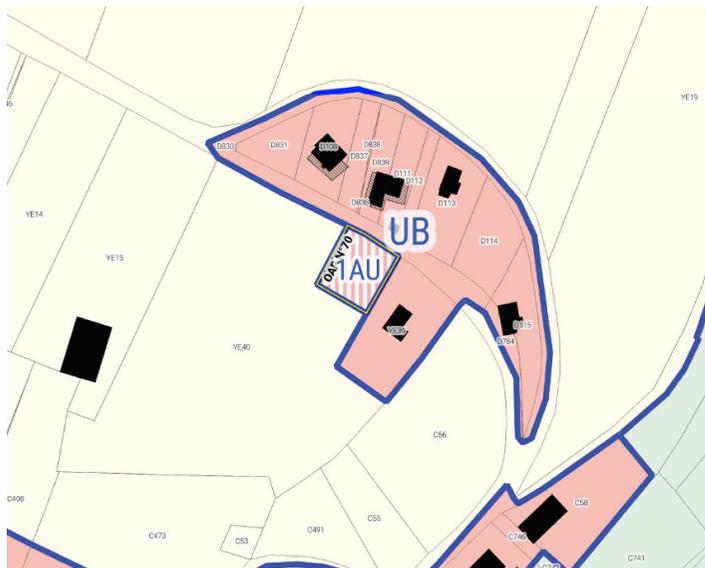




## Règlements graphiques

### Leffonds

- L'ouverture à l'urbanisation du site E70 devrait être revue. En effet, elle viendrait renforcer le caractère morcelé de ce secteur récemment urbanisé et induirait l'arrachage d'une haie (à préserver pour ses qualités paysagères et écologiques).
- Les capacités de la commune en termes d'assainissement ne semblent pas permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles.



Au vu de plusieurs critères la zone 1 AU sera conservée :

- Les particularités et la complexité de la configuration morphologique de la commune de Leffonds,
- La présence des réseaux et de l'assainissement collectif au droit de la zone.

De ce fait, la CC3F est favorable au maintien de la zone 1AU.

Afin de limiter l'impact sur le paysage la haie existante sera protégée.





### *Patrimoines naturels et paysagers*

- L'ensemble des alignements d'arbres, arbres remarquables, haies, zones humides, ripisilves et fonds de jardin devraient être identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme comme prévu dans l'OAP trame verte et bleue.

L'inventaire pourra notamment s'appuyer sur le travail de recensement des arbres remarquables réalisé par la CC3F.

Il apportera une vigilance particulière à la protection des potentiels gîtes à chiroptères, alignements d'arbres, prairies et haies présents sur le site Natura 2000 « site à chiroptères de la vallée de l'Aujon ».



Les haies identifiées par la base BD Haie de 2024 seront reprises au plan de zonage sur les espaces en zone agricole et naturelle, elles participeront à la préservation des paysages et la limitation des risques de ruissellement. Les arbres remarquables identifiés seront repris au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme au plan de zonage.



## *Patrimoine vernaculaire*

- Les éléments de patrimoine bâti et vernaculaire ci-dessous devraient eux-aussi être identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
  - Châteauvillain – Créancey :
    - la parcelle AA67 (maison à tourelle d'escalier hors-œuvre) ;
    - la croix de carrefour vers la AA117 ;
    - les fenêtres à linteaux en accolade de la AA115 ;
    - le lavoir en AA43 ;
  - Châteauvillain – Marmesse :
    - l'église et notamment son portail en 258,
    - l'ancien prieuré en 829
  - Arc-en-Barrois : reprendre a minima les parcelles bâtis repérées comme de « 1<sup>er</sup> intérêt architectural » dans la classification élaborée lors des travaux préalables à la mise en place d'une AVAP (document de mars 2017) ;
  - Arc-en-Barrois – hameau de Montrot :
    - la chapelle du hameau ;
  - Aubepierre-sur-Aube :
    - la parcelle C212 (rue du Bien être) comprenant une maison du 16<sup>e</sup> siècle couverte en laves ;
    - la parcelle C324 (rue du moulin) pour son portail 16<sup>e</sup> et l'élévation Renaissance sur cour ;
    - la parcelle C4 (rue de la montée) pour le four à pain couvert en laves.
  - Bricon :
    - La parcelle 192 comportant un édifice couvert en laves,
    - la parcelle 237 avec fenêtre à croisée et probable maison 15<sup>e</sup>/16<sup>e</sup> ;



Le zonage sera modifié en ce sens, toutefois, la construction sur Aubepierre-sur-Aube parcelle C212 n'existe plus.

Les éléments identifiés par le projet abandonné de SPR de Arc-en-Barrois comme immeubles de premier intérêt seront repris au plan de zonage. La CC3F aspire à promouvoir la conservation du patrimoine tout en évitant l'instauration de dispositifs contraignants susceptibles de restreindre le potentiel de développement de l'intercommunalité. Par ailleurs, il convient de souligner que seules certaines communes se situent effectivement au sein du cœur du Parc national.



- Bugnières :
  - la parcelle ZI114 avec ses corbeaux de façade à préserver ;
- Coupray :
  - la parcelle AB216 qui abrite une maison de la fin du Moyen Âge ;
  - la parcelle AB151 de la petite chapelle ;
  - la parcelle AB46 du lavoir.
- Dancevoir :
  - l'ancienne tour d'enceinte en AB200 ;
  - la tour d'escalier en AB69/145 ;
  - le portail en AB109 ;
  - la maison à tourelle en AB71 ;
  - le lavoir en AB88
  - le château en AB86.
- Giey-sur-Aujon :
  - la remise couverte en lave en AA258 ;
  - la maison forte en AA25 ;
  - la façade de la maison en AA67 ;
  - la fenêtre à accolades en AA55.
- Orges :
  - l'élévation sur rue de la demeure en AH422



Le zonage sera modifié en ce sens



### *Constructions agricoles*

- Les lits des cours d'eaux, les ripisylves et les zones inondables devraient être classés en zone N.

### **OAP thématiques**

- L'OAP sur les paysages (page 13) doit prévoir de protéger les haies et arbres remarquables au titre des articles L151-19 et/ou 23 du code de l'urbanisme. Elle rappellera la protection des alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique (article L350-3 du code de l'Environnement).



Le zonage présente déjà un classement des fonds de vallée en zone N, en outre le règlement impose un recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau

L'OAP thématique sera complétée en ce sens en précisant page 13 :  
« *Conserver les haies et alignements d'arbres remarquables qui participent notamment à la qualité paysagère mais également au bon écoulement de l'eau de pluie. Ainsi le plan de zonage reprend les haies à protéger au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.* »



### OAP sectorielles

- Les OAP doivent être plus précises et détailler :
  - le tracé du parcellaire (le cas échéant) : rester vigilant au traitement des franges grâce à un parcellaire en lanières permettant la plantation de jardins et vergers en fond de parcelles ;
  - l'implantation des immeubles (respect de la topographie et du tissu bâti existant),
  - le sens des faitages,
  - le traitement des espaces publics (dissociation des flux piétons et motorisés, favoriser les espaces plantés, les noues paysagères,...),
  - les voies à créer en tenant compte des perspectives ouvertes par les nouvelles voies de circulation (vues sur les éléments forts du paysage tels que le clocher de l'église, une crête boisée,...) et des éventuelles prolongement de voies,...

Les voies en impasses devraient être évitées au maximum - des impasses pour les véhicules motorisés prolongées par des cheminements doux sont encouragés en revanche.

### *Giey-sur-Aujon*

- Une OAP devrait renforcer les mesures d'intégration paysagère du site de la brasserie de Vauclair afin de préserver la qualité de ce paysage emblématique du Parc national de forêts.



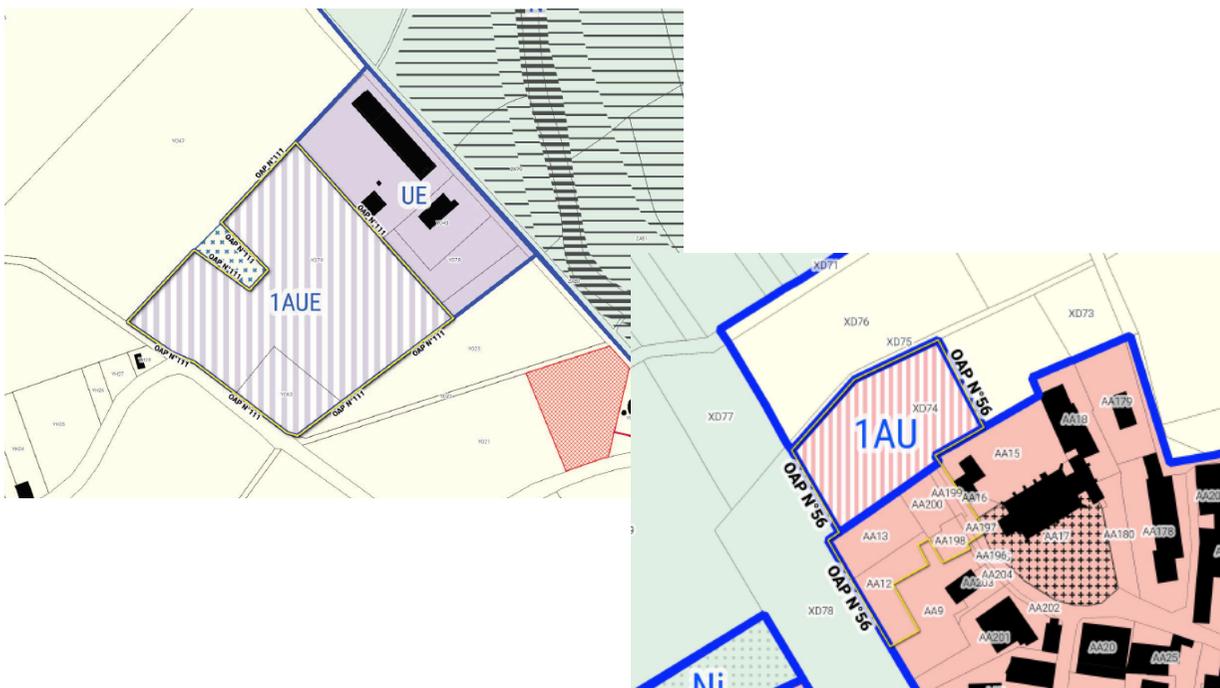
Le choix des élus est de limiter le degré de précision des OAP sectorielles afin de permettre la présence de porteur de projets sur le territoire. Ainsi, les OAP affichent les caractéristiques minimales à respecter aux vues des enjeux des différents sites

Un permis de construire a été déposé pour l'extension de la brasserie de Vauclair, il définit déjà des mesures de prise en compte des enjeux paysagers de ce secteur. Ainsi, la mise en place d'une OAP sectorielle n'est pas nécessaire.



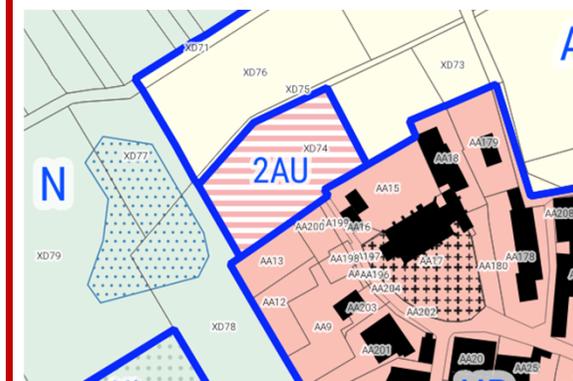
### Chateauvillain

- Les OAP des sites E56 et E111 devraient détailler davantage les mesures d'intégration paysagère des nouvelles constructions.



Les haies supplémentaires ainsi que la zone humide à préserver et qui sera classée en zone N au zonage sur le site E111 renforcera la prise en compte des enjeux naturels et paysagers sur ce secteur.

Le site E56 sera classé en zone 2AU du fait de l'absence de réseaux à proximité.





Annexe 2

**Observations visant à améliorer la protection des patrimoines du Parc national de forêts et le soutien du projet de territoire défini par la charte au travers du PLUi de la CC3F**

**Règlement écrit**

- Une palette végétale devrait être annexée au règlement écrit. Elle comportera un volet espaces bâtis et un volet espaces naturels :
  - o La palette végétale s'organisera suivant une classification par typologie de milieu.
  - o Elle invitera à privilégier une diversité des espèces végétales et précisera celles qui favorisent le maintien des espèces inféodées à chaque type de milieu.
- Pages 39 (zone UA), 54 (zone UB), 64 (zone UL), 79 (zone UE), 91 (zone 1AU), 102 (zone 1AUL), 112 (zone 1AUE), 126 (zone A) et 144 (zone N) : Afin d'éviter les typologies de toitures complexes ou inspirées de l'architecture traditionnelle d'autres régions, le nombre de pans devrait être limité à deux, ou éventuellement 3 ou 4 sous réserve que le faitage principal conserve une longueur supérieure ou égale à 2/3 de la longueur du mur gouttereau (cet article pourra être illustré pour favoriser sa compréhension).
- Pages 39 (zone UA), 54 (zone UB), 91 (zone 1AU), et 144 (zone N) : Il devrait être précisé que les conduits de cheminées en inox brillants sont proscrits sur le bâti traditionnel. Ils devraient être habillés par des souches de cheminées présentant l'aspect des conduits traditionnels (briques ou teinte pierre).
- Le PLUi devrait réglementer les constructions destinées à l'installation de distributeurs 24h/24 de produits locaux et/ou alimentation afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

**Clôtures**

- Pages 40 (zone UA), 55 (zone UB), 65 (zone UL), 80 (zone UE), 92 (zone 1AU), 103 (zone 1AUL), 113 (zone 1AUE), 128 (zone A), 145 (zone N) :
  - o Il devrait être précisé que les coffrets techniques peuvent être de teinte identique à la clôture ou dissimulés derrière un portillon de teinte identique à la clôture ou rappelant un élément de la façade (volets par exemple).
  - o Il devrait être précisé que les clôtures à redents sont proscrites en zone UA. En cas de pente, prévoir un couronnement épousant la topographie du site.



Une palette végétale est déjà annexée au règlement et sera complétée en lien avec les remarques de la Chambre d'Agriculture

Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire.

Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire. En outre, le règlement présente déjà des règles vis-à-vis de la réalisation des clôtures.



## Règlements graphiques

- Un inventaire des éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme devrait être annexé au règlement. Ainsi, chaque élément de patrimoine identifié devrait être numéroté sur le règlement graphique et consigné dans cet inventaire sous forme de fiches. Pour chaque fiche, une courte description permettra d'identifier l'élément de patrimoine concerné ; elle sera suivie d'une présentation synthétique des enjeux de préservation et des bonnes pratiques nécessaires à leur conservation.
- La qualité paysagère des franges de villages est très peu traitée par le zonage. Sa prise en compte devrait être améliorée sur les secteurs suivants au travers de la mise en place de zones Nj entre les zones urbanisées et agricoles :
  - o Châteauvillain : ceinture du bourg ;
  - o Arc-en-Barrois : abords des secteurs d'urbanisation récentes ;
  - o Aubepierre-sur-Aube : au nord et à l'est ;
  - o Blessonville : ceinture du village ;
  - o Bricon : au sud et à l'est ;
  - o Bugnières : ceinture du village ;
  - o Coupray : à l'ouest et au sud ;
  - o Cour-l'Évêque : au nord-est ;
  - o Dancevoir : au nord et à l'ouest ;
  - o Giey-sur-Aujon : au sud ;
  - o Latrecey-Ormoy-sur-Aube : à l'est ;
  - o Leffonds : ceinture du village ;
  - o Orges : ceinture du village ;
  - o Richebourg : ceinture du village ;
  - o Villiers-sur-Suize : ceinture du village.



L'inventaire des éléments à protéger au titre du L151-19 et du L151-23 du Code de l'urbanisme a été réalisé, ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant travaux, la volonté est de ne pas mettre de contrainte supplémentaire sur ces éléments.

La prise en compte des espaces de franges paysagères est assurée au moyen des OAP sectorielles mais également de l'OAP thématique. En outre, le renforcement de la préservation des linéaires de haies sur les zonages agricoles et naturels renforce cette prise en compte.



### OAP thématiques

- Les OAP thématiques pourraient couvrir davantage de thématiques pour améliorer la qualité des constructions :
  - o détailler les principes de la construction bioclimatique,
  - o présenter des recommandations pour la rénovation thermique du bâti traditionnel,
  - o encourager la mitoyenneté et les logements intermédiaires pour limiter l'étalement urbain et améliorer la mixité typologique des logements,
  - o traiter le sujet des franges de villages,
  - o encourager le recours aux matériaux locaux,
  - o proposer un cahier de recommandations pour l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, industriels et commerciaux,
  - o proposer un cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces publics, ...



Le choix des élus est de définir les mesures assurant la prise en compte des constructions dans le paysage sans toutefois définir des éléments qui deviendraient des contraintes trop importantes pour la réalisation de projets.



### OAP sectorielles

- Le PLUi devrait comprendre des OAP sectorielles à l'échelle de chaque village. Ces documents traduiront les projets de la collectivité en termes d'aménagement et permettront de croiser les différents enjeux en représentant notamment :
  - o les points noirs paysagers,
  - o les franges de villages à améliorer,
  - o les entrées de villes/villages à requalifier,
  - o les liaisons douces à créer/renforcer,
  - o les espaces publics structurants à requalifier,
  - o les cônes de vues à préserver,
  - o les friches et zones industrielles/commerciales à requalifier,
  - o les exploitations agricoles susceptibles de s'intégrer dans un réseau de circuits-courts,
  - o les sentiers de randonnées existants ou en projet,
  - o les pôles touristiques centraux (identifiés dans le diagnostic),
  - o les besoins en covoiturage/transport à la demande/transports en commun ...
  - o les dents creuses répertoriées pages 37 à 41 du diagnostic,
  - o les parkings répertoriés pages 136 à 138 du diagnostic
  - o les équipements recensés dans le diagnostic
  - o les continuités écologiques, les espaces naturels à préserver, les zones humides et/ou inondables répertoriées dans l'EIE,...
  - o les sites inscrits, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, Natura 2000, sites gérés par le conservatoire naturel, le cœur du Parc national de forêts et la réserve intégrale (recensés pages 60 à 72 de l'EIE),...

Les OAP sectorielles pourront s'appuyer sur la carte des vocations annexée à la charte du Parc national de forêts.

- Des OAP sectorielles pourraient être réalisées pour les friches et espaces à requalifier le cas échéant.



Le choix des élus est de définir les mesures assurant la prise en compte des constructions dans le paysage sans toutefois définir des éléments qui deviendraient des contraintes trop importantes pour la réalisation de projets.

## AVIS DEFAVORABLE

## PARC NATIONAL



### **Périmètre délimité des abords de monument historique**

La procédure d'élaboration du PLUi aurait dû être l'occasion de créer des Périmètres Délimités de Abords – prévus dans la charte du Parc national de forêts – en lien avec l'UDAP pour les villages où les PDA sont jugés pertinents par l'Architecte des Bâtiments de France.



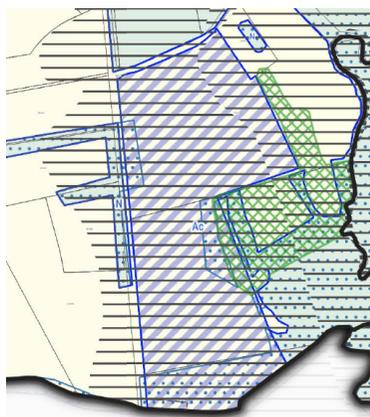
Les services de l'ABF ont émis un avis favorable sur le PLUi, la procédure de PDA a été initiée par la collectivité et l'enquête publique est menée conjointement celle du PLUi.



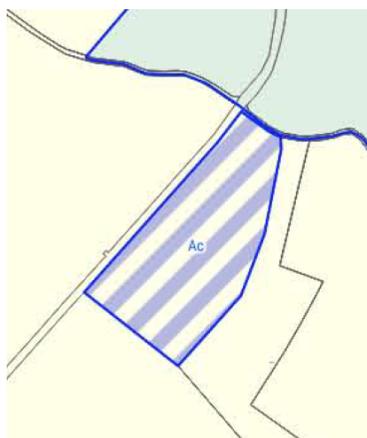
1) la délimitation dans les zones naturelles, agricoles et forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

**Avis défavorable à l'unanimité concernant :**

- les secteurs Ae, Ae1, Ne, Ne3 : les sites correspondant doivent être réétudiés au cas par cas et reclassés dans un zonage adéquat et la consommation foncière ajustée en conséquence en cas d'extension projetée de sites existants ;
- les secteurs Ac : le STECAL ne concerne que les parties du site où des constructions sont nécessaires. Le reste du secteur de la carrière pouvant être réglementé au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.



Lanty-sur-Aube

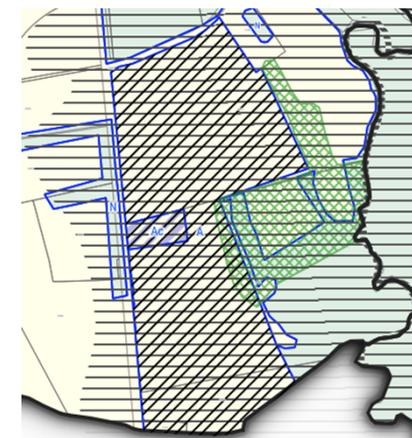


Arc-en-Barrois



Les zonages seront adaptés en prenant en compte la présence des réseaux permettant de justifier du classement en zone urbaine à vocation économique

Les périmètres des sites d'exploitation des carrières seront adaptés. Ainsi, les espaces avec la présence de constructions seront classés en secteurs Ac et les espaces d'exploitation seront classés en zone A





### Avis favorable à l'unanimité assorti des prescriptions suivantes :

- Supprimer le secteur Ae2 qui n'existe pas sur les documents graphiques ;
- Ap : la construction étant en ruine, sa hauteur est quasi nulle. Préciser que la hauteur maximale est celle de la construction d'origine ;
- Préciser les conditions de hauteur en At, At2, Ae, Ae1 ;
- Réduire la surface du STECAL At à Richebourg ;
- Ng : clarifier ce qui y est autorisé (les aménagements ne représentent pas d'emprise au sol) ;
- Nh : reprendre la répartition indiquée dans le rapport de présentation, à savoir maximum 5 hébergements insolites dans la limite de 25 m<sup>2</sup> chacun ;



Le secteur Ae2 sera supprimé du plan de zonage

La hauteur du secteur Ap sera précisée

En secteurs At, At2, Ae et Ae1 la hauteur sera limitée à 5 m au point le plus élevé

La zone At sur Richebourg sera supprimée le projet est abandonné

Sera précisé en Ng la possibilité de réaliser « Les constructions et aménagements en lien avec les activités du golf. »

Sera autorisé en Nh « L'hébergement à vocation touristique dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacun par unité foncière .»



- Nh3 : justifier de la nécessité d'une emprise au sol aussi conséquente de constructions autorisées et démontrer du maintien de la compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier des lieux. A défaut, réduire cette emprise au sol possible ;
- Nt4 : réduire la surface totale des STECAL ou limiter davantage la surface des équipements autorisés.



Le zonage et le règlement du secteur Nh3 seront modifiés de la manière suivante en lien avec la demande de la préfecture :

- Zoner ce projet en zone à vocation touristique/hébergement en lieu et place de zone à vocation logement,
- Nh3 (logements « insolites » dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et qu'ils soient mobiles).

Le règlement sera modifié en ce sens actuellement le règlement est de 10% de la surface du secteur, les secteurs Nt4 pour le kiosque existant, sera conservé et celui pour la ferme pédagogique sera limité à 300 m<sup>2</sup>. Les 2 autres secteurs Nt4 seront supprimés.



- STECAL à vocation touristique : mieux les argumenter en lien avec une véritable stratégie touristique.



La stratégie touristique de la CC3F repose avant tout sur l'exploitation et la mise en valeur de l'offre touristique déjà présente sur le territoire. Elle intègre également un volet de développement étroitement lié à la création du Parc national, qui constitue un levier majeur pour dynamiser le secteur.

Cette approche vise particulièrement à tirer parti des nombreuses opportunités offertes par la valorisation du patrimoine bâti local, en mettant en lumière les éléments architecturaux et historiques qui peuvent attirer les visiteurs.

Par ailleurs, la stratégie prévoit un renforcement significatif des capacités d'hébergement touristiques, afin de répondre à une demande croissante et d'améliorer la qualité des services proposés aux touristes. Ainsi, l'ensemble de ces actions combinées contribue à structurer une offre touristique cohérente, attractive et durable.



2) le règlement, qui autorise dans les zones naturelles, agricoles et forestières, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants

**Avis favorable à l'unanimité assorti des prescriptions suivantes :**

- Clarifier le nombre maximal d'annexes admissibles en zone A et N ;



Le règlement sera modifié en ce sens:

- *L'extension, et la réfection et l'amélioration des constructions existantes à vocation habitat, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâti existant et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes et projetés.*
- *La construction **d'une seule** annexe d'une construction à vocation habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3,6 m au point le plus élevé et à une distance de maximum 50 mètres de la construction principale.*
- *La construction **d'une seule** annexe d'une construction à vocation habitation destinée à l'accueil d'animaux à vocation domestique sous réserve d'être démontable, et dans la limite d'un abri de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière et une distance maximum de 100 mètres de la construction principale.*



- Aligner l'encadrement prévu en secteurs Nt2 et Nt3 au règlement prévu en zone N et secteur N3 sauf à démontrer que des règles différentes doivent être prévues.



Les secteurs Nt2 concernent les sites de projet du Parc national et Nt3 Moulin Sainte Libère à Aizanville.

Le règlement actuel :

- L'hébergement à vocation touristique sous forme de logements et/ou hébergements insolites dans la limite de 125 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol par unité foncière.

Nt2 : L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

Nt3 : L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au point le plus élevé.



Tout d'abord, concernant la prévention des risques d'inondation par ruissellement, si les éléments de connaissance actuels sont bien intégrés au document, le règlement mérite d'être ajusté afin de ne pas permettre de nouvelles constructions ou travaux susceptibles de détourner les eaux de leur axe de ruissellement initial. Il en est de même concernant les risques par débordement de cours d'eau, où il convient de préciser les conditions dans lesquelles les constructions et travaux sont autorisés.

En matière d'habitat, le projet présenté ambitionne, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Chaumont, la reconquête de 135 logements vacants et la construction de 250 logements neufs sur la durée du PLUi. Si l'ambition de reconquête des logements vacants est appréciée, les pièces opposables du PLUi prévoient une construction neuve supérieure et une reconquête moindre de la vacance.



Le règlement sera modifié en ce sens par une interdiction des constructions 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement

Certains sites de projets seront modifiés afin de tenir compte des avis des PPA à l'image du site de Montheries qui en plus a fait l'objet d'une remarque de la part de la commune



Dès lors, le document doit être mis en cohérence. De même, des garanties précises sont attendues quant à la résorption de la vacance, notamment par la mise en place d'un suivi adapté et par une programmation des droits à construire en lien avec une diminution constatée du taux de vacance sur chaque commune pour lesquelles le document définit des zones constructibles immédiatement.

S'agissant de la construction neuve, en compatibilité avec le SCoT, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi fixe une enveloppe foncière de 24 ha dédiée au logement sur la période 2020-2035. Or, le zonage fait apparaître une consommation foncière supérieure à l'ambition portée. Dès lors, le document doit être mis en cohérence. Les pistes de réflexion pour y parvenir sont développées en annexe.



Une actualisation des disponibilités sur les logements vacants sera réalisée à partir des données LOVAC de 2025 qui recense 426 logements, le retour des communes évoque la présence de 285 logements vacants.

Le projet de PLU inscrit déjà un phasage de la programmation en logement. Les sites de projets en extension assurent également la diversification de l'offre de logements. Certains sites seront également supprimés à la vue des retours des PPA et des avis des communes.



En outre, s'agissant de la préservation des ressources naturelles, le PADD vise à s'engager pour une gestion durable de la ressource en eau, sans que sa traduction opérationnelle ne soit mise en cohérence avec cette ambition. En effet, de nombreuses communes ne disposant pas de dispositifs d'assainissement conformes à la réglementation sont concernées par des ouvertures à l'urbanisation. Il en est de même pour certaines communes dont le rendement du réseau d'eau potable inférieur au seuil réglementaire de 65 %. Pour toutes ces communes, il convient donc de conditionner l'urbanisation effective des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (y compris en zone U) à l'amélioration des équipements.

Enfin, plusieurs points réglementaires particuliers nécessitent d'être ajustés conformément à la réglementation, sans qu'il n'y ait d'impact sur le fond du projet.



Les éléments manquants seront ajoutés au dossier afin de justifier du classement des sites toutefois les sites d'urbanisation présentant un seuil de rendement du réseau d'eau potable inférieur à 65 % seront conditionnés. Les OAP des communes concernées préciseront que : « L'ouverture à l'urbanisation sera possible uniquement dans le cas où le rendement du réseau d'eau potable est supérieur à 65%. »



## 1a) Prévention des risques

### • Inondation par ruissellement

Néanmoins, le règlement autorise notamment, sur une bande de 10 mètres de part et d'autres des axes de ruissellement, les nouvelles constructions, les extensions ou encore les changements de destinations. Or, permettre des constructions sur les axes de ruissellements induit le risque que les eaux impactent les nouvelles constructions ou bien se détournent de l'axe initial et impactent des constructions situées à immédiates proximités.

Prescription : Au titre du principe de prévention, et en cohérence avec l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, il convient d'interdire les nouvelles constructions ainsi que les travaux susceptibles de détourner les eaux de leur axe de ruissellement initial, dans les axes de ruissellement et à sa proximité immédiate. Pour information, l'État est en train de réaliser au niveau départemental une étude concernant l'aléa sensibilité des sols à l'érosion et couloirs de ruissellement potentiels. Un porter à connaissance (PAC) sera notifié aux différents partenaires dès que cette étude sera terminée afin de permettre sa prise en compte au niveau urbanisme. Le cas échéant, une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire afin de tenir compte de ces éléments.

La **disposition n°58** du DOO du SCoT prévoit la conservation des champs d'expansion des crues et les zones naturelles de rétention des eaux. A cet effet, il demande, dans les communes concernées par un fort risque de ruissellement, que les principaux éléments de paysage qui ralentissent le ruissellement et favorisent l'infiltration sont recensés et préservés.

Cette disposition n'a pas été mobilisée.

Prescription : Il convient de mobiliser cette disposition.



Le règlement sera modifié en ce sens par une interdiction des constructions, extensions et changements de destination 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement

Les éléments au titre du L151-23 du CU seront identifiés à proximité des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage du PLUi



- **Inondation par débordement de cours d'eau**

Le territoire est concerné par deux AZI : AZI de l'Aujon du 26/04/2010 et AZI de l'Aube du 08/12/2015. Quinze communes sont concernées. Les emprises des AZI sont reprises dans les cartes de zonage. En complément, le règlement définit des dispositions réglementaires spécifiques concernant les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement. En particulier, le règlement autorise dans les secteurs d'aléa faible / moyen de l'AZI les extensions des constructions existantes, en les limitant à une certaine surface mais sans émettre de nombre d'extensions maximum autorisé.

Prescription : Il convient de préciser une limite du nombre d'extension possible par unité foncière en prenant comme date de référence la date d'approbation du PLUi.

Par ailleurs, dans le même secteur d'aléa, il est mentionné que les clôtures sont autorisées « sous réserve de présenter une perméabilité ».

Prescription : Il convient de préciser le pourcentage de perméabilité retenu pour permettre une efficacité de cette règle par rapport à l'écoulement des eaux. En complément, pour la bonne application de ces règles, il est vivement conseillé d'établir un lexique afin que certains termes soient clairement définis :

- en ce qui concerne les clôtures : plusieurs termes sont utilisés dans le règlement "clôture pleine" (page 18), "clôture d'une perméabilité supérieure à 95 %" (page 19), "clôture n'assurant pas une transparence hydraulique" (page 21) ;
- en ce qui concerne la "vulnérabilité d'usage".



Le règlement sera modifié en ce sens en précisant pour le extension « la limite de 1 extension supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du PLUi »

Un lexique viendra préciser certaines notions

Le règlement sera modifié en ce sens



### 1b) Habitat

La **disposition n°18** du SCoT précise que "le recours à la construction neuve sur foncier nu devra être justifié au regard de la mobilisation des autres moyens de production de logements sans foncier : réhabilitation, renouvellement, changement d'usage, densification, ....". Le SCoT fixe ainsi un objectif de production de logements de 385 sur la période 2020-2035 dont un minimum de 135 en rénovation / changement d'usage et un maximum de 250 en construction neuve.

Le PADD, dans son orientation n° 2 – "Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs", (page 18) indique vouloir s'engager dans un objectif minimum de réhabilitation de 135 logements (conformément au SCoT). Ce chiffre est différent de celui indiqué dans le tome 3 du rapport de présentation (Justifications) qui annonce pour sa part l'objectif d'une diminution de 10 % de la vacance soit 121 logements, sans argumenter la divergence par rapport au chiffre du SCoT.

L'atlas foncier (pièce annexe) identifie les logements vacants mais uniquement dans certaines communes : par exemple, celle-ci n'est pas recensée à Châteauvillain, Cour l'Evêque, Dancevoir, etc. Il n'est pas indiqué si le travail de recherche n'a pu être effectué, est en cours ou s'il n'y a pas de vacance dans les communes concernées.

Prescription : Les différents documents du PLUi doivent être mis en cohérence et le projet doit être rendu compatible avec le SCoT. L'objectif de reconquête de la vacance étant un minimum à atteindre, celui-ci devra être argumenté.



Les justifications sur la vacance seront apportées, les données ont été affinées sur l'Atlas foncier par un recensement communal, les données LOVAC de 2025 permettront de conforter ce recensement. Il apparaît que les données brutes LOVAC révèlent la présence de 426 logements vacants qui correspondent déjà à l'objectif de 10%.

Le projet sera modifié par la suppression de certains sites de projets :

- Montheries = - 0,12 ha
- Giey-sur-Aujon (en partie) = - 0,07 ha
- Autreville-sur-la-Renne = - 0,12 ha

Total – 0,31 ha



Par ailleurs, si les objectifs de production de logements prévoient effectivement la reconquête de logements vacants, leur traduction opérationnelle ne prévoit pas la priorisation de celle-ci par rapport aux objectifs de constructions neuves.

Il est indiqué dans le diagnostic territorial (page 60) que la taille et l'âge du parc bâti induisent un fort taux de logements vacants dans certaines communes, néanmoins, il ne s'agit pas des causes de la vacance : dans un contexte de déprise démographique au sein d'un marché immobilier détendu, c'est bien la construction neuve qui crée une désaffectation des logements anciens mal isolés, vers des logements neufs, sans travaux et avec de meilleures performances énergétiques (cf. publication Analyses Grand-Est, n° 46, 28/06/2017 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2877704> ).

Aussi, la production de logement doit être corrélée à un nombre de logement suffisant sortant de la vacance. Sans cela, la construction neuve ne fera qu'accentuer le nombre de logements vacants et, l'ambition de logements sortis de la vacance sera difficilement atteignable. Un rythme de construction plus important que l'augmentation du nombre de ménage conduit inévitablement à une augmentation de la vacance.

Prescriptions :

- La stratégie mise en place en matière de reconquête de la vacance doit être développée (exemple : certaines communes seront-elles prioritaires, des mesures fiscales sont-elles envisagées, etc.).
- La programmation des zones AU (court, moyen et long terme) permet d'organiser la production de logements neufs sur le territoire. Néanmoins, l'urbanisation de ces espaces doit également être corrélée à la sortie effective des logements de la vacance, en compatibilité avec le SCoT.
- Une attention toute particulière est attendue quant au suivi de la vacance, en particulier, lors des évaluations tous les 6 ans du PLUi. En particulier, la non-atteinte de cet objectif doit induire une réorientation du projet afin de contenir davantage la construction neuve. L'évolution du nombre de logement vacant et la dynamique du marché immobilier pourra être mesurée à l'aide des données issues de LOVAC (LOgement VACant) pour le parc privé et RPLS (Répertoire des logements du Parc Locatif Social) pour le parc public.



Une actualisation des disponibilités sur les logements vacants sera réalisée à partir des données LOVAC de 2025 qui recense 426 logements, le retour des communes évoque la présence de 285 logements vacants.

Le projet de PLU inscrit déjà un phasage de la programmation en logement. Les sites de projets en extension assurent également la diversification de l'offre de logements. Le développement des sites de projets en extension seront également conditionnés à la résorption de la vacance sur les communes ayant un taux de vacance supérieur aux 10% affichés dans le PADD sur les communes de Aizanville, Aubepierre-sur-Aube, Cirfontaines-en-Azois, Coupray, Dinteville, Laferté-sur-Aube, Lanty-sur-Aube, Silvarouvres et Vaudremont. Certains sites seront également supprimés à la vue des retours des PPA et des avis des communes.



### 1c) Développement économique

La **disposition n°12** du SCoT porte sur le développement des espaces d'activités pour répondre aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises. Elle prévoit « à l'échelle de chaque ZAE, toute nouvelle extension sur du foncier nu devra être justifiée au regard des besoins attendus et des capacités foncières préexistantes (foncier déjà viabilisé et en cours de commercialisation) ». En outre, elle fixe un plafond à hauteur de 9 hectares pour le développement économique de la CC des Trois Forêts.

Par ailleurs, le SCoT recommande de phaser l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation [...] à l'aide des différents outils réglementaires dont ils disposent ».

La communauté de communes a défini, en plus des quelques sites visant à permettre des activités ponctuelles (classés en UE et Ueb), quatre sites destinés à l'accueil d'activité économique. Ces quatre sites sont définis en zone 1AUE pour une surface de 6,38 hectares (page 34 du tome 3 du rapport de présentation). Une OAP présentant l'organisation de ces sites est réalisée. Toutefois, l'addition des surfaces indiquées dans l'OAP ne correspond pas au 6,38 hectares précités. De plus, aucune programmation à l'urbanisation n'est définie.

Prescription : Il convient de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi et de prévoir une programmation de l'urbanisation de ces zones, en lien avec le potentiel de reconquête de friches existantes et de densification des espaces existants.



Un diagnostic de la capacité de densification des zones économiques existantes sera réalisé



Par ailleurs, le document a prévu des secteurs Ae, Ae1, Ne, Ne3, correspondant à des secteurs, agricoles ou naturels, où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques. 11 secteurs Ae (pour 8,03 hectares), 1 secteur Ae1 (0,79 hectares), 4 secteurs Ne (7,65 hectares) et 1 secteur Ne3 (1,63 hectares) ont ainsi été délimités. Le règlement y autorise les destinations et sous-destinations relatives à l'artisanat, au commerce de détail, aux entrepôts, aux industries, et aux bureaux pour une emprise au sol maximale de 70 % de l'emprise existante en zone A et 60 % en zone N. La délimitation de ces secteurs quant à elle permet dans la plupart des cas une extension des sites existants sur des espaces actuellement naturels ou agricoles.

Ces considérations ne permettent pas de garantir la compatibilité de ces projets avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le recours au STECAL est ainsi erronée.

Prescription : Les sites correspondant doivent être réétudiés au cas par cas et reclassés dans un zonage adéquat. Le cas échéant, en cas de possibilité d'extensions de sites, la consommation foncière devra être ajustée en conséquence.

En outre, sur la commune d'Arc-en-Barrois, un secteur Ae est délimité, en partie sur la parcelle cadastrée ZO n° 0080, rue les Champs Coqs. Dans le tome 3, justifications du projet, il est présenté deux secteurs Ae sur cette commune (pages 60 et 65). Ces deux secteurs disposent de constructions à usage d'activités déjà existantes. Par contre, le secteur sise rue les Champs Coqs ne dispose d'aucune installation existante. La même problématique est présente sur Arc-en-Barrois avec un secteur Ne.

Prescription : Ce secteur, éloigné de toute urbanisation, est à supprimer.



Le classement des sites économiques en STECAL sera précisé en lien avec l'actualisation des zones économiques

Il s'agit d'un projet économique soulevés par les registres de concertation, il sera supprimé et pourra être évoqué dans le cadre de l'enquête publique

**1d) Consommation d'espace**

En compatibilité avec le SCoT, le PADD se fixe une enveloppe foncière de 9 ha dédiée au développement économique et 24 ha dédiés au logement (14 hectares pour les communes de Châteauvillain, Arc-en-Barrois et les communes identifiées dans le secteur Aube-Aujon et 10 ha pour les communes sous l'aire d'influence de Chaumont-Nogent). Comme prévu par le SCoT, ce plafond foncier intègre extensions et dents creuses constructibles hors application d'un coefficient de rétention foncière.

La justification des choix du rapport de présentation mentionne quant à elle une consommation projetée dans le cadre de PLUi de 26,85 hectares à vocation d'habitat, 1,04 hectares à vocation d'équipement et 9,99 hectares à vocation économique. Néanmoins, il faut noter plusieurs contradictions entre les différentes pièces (par rapport à l'atlas foncier, au sein même de la justification des choix, par rapport aux zonages), qu'il conviendra de lever.

Pour rappel, les plafonds de consommation foncière sont prévus sur la partie 2020-2035, aussi, il convient de comptabiliser et de décompter du potentiel la consommation foncière déjà effectuée.

Prescription : Il convient de se rapprocher au plus près de l'ambition fixée dans le PADD tout en comptabilisant la consommation foncière de la période 2020-2025. En particulier, des réflexions doivent être engagées afin de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi en :

- retirant de la zone constructible les parcelles non comptabilisées ou en réadaptant leur taille et en les comptabilisant,
- le cas échéant, retirant prioritairement les secteurs visés dans les parties 1 et 2,
- phasant en 2AU certains espaces ouverts à l'urbanisation immédiatement, afin de concourir également à l'enjeu développé au 1b).



Les éléments d'explication sont évoqués sur la page suivante :

A noter que le PLUi envisage déjà un phasage des zones à urbaniser

La disposition n°18 intitulée "LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS" du SCOT précise, notamment dans le tableau de la page 44 intitulé "plafond foncier pour la production de logements" (intégrant les extensions et les dents creuses constructibles, hors application d'un coefficient de rétention foncière), la modalité de calcul du compte foncier du SCOT. Ainsi, il est possible de retrouver, dans l'enveloppe urbaine, une dent creuse qui consomme du compte foncier SCOT sans consommer d'ENAF. Ces deux données ne sont pas nécessairement identiques.

Dans le cadre du PLUi, la consommation du SCOT s'élève à :

- 27,89 ha en artificialisation (selon la définition du SCOT) pour le compte foncier habitat,
- 9 ha pour le compte foncier économique

Soit **environ 36,9 ha au total de compte foncier SCOT**.

Concernant la loi Climat et Résilience, ces espaces consomment 20,2 ha pour les potentiels en AU (habitat, équipement et économique) et 11,5 ha pour les sites classés en U. Ainsi, **le total lié à la consommation d'ENAF est de 31,7 ha**.

On constate que 5,2 ha correspondent à une consommation du compte foncier du SCOT sans pour autant consommer d'ENAF.

L'objectif de réduction pour la CC3F est fixé à 31,5 ha d'ENAF pour la période 2021-2030 (en appliquant le « droit à l'hectare »), ce qui correspond à 7,8 ha d'artificialisation pour la période 2030-2035 ( $31,5 \text{ ha} / 2 = 15,75 \text{ ha} / 2 = 7,8 \text{ ha}$ ).

Il en découle **un objectif de réduction total de 39,3 ha entre 2021 et 2035**, sachant que, selon les données du portail de l'artificialisation, environ 3,76 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2025. De ce fait, **35,46 ha seraient consommés dans le cadre du PLUi sur la période 2021-2035. Ces données s'inscrivent bien dans la logique de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience**.



- **Analyse de la consommation d'espace**

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Or, cette analyse est uniquement faite sur la période 2011-2021.

Prescription : Il convient de faire l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2015-2025. Par rapport à cette période, le projet devra s'inscrire dans une démarche de modération de la consommation de l'espace.



Selon les données du portail de l'artificialisation et les données affinées des services de la DDT on peut estimer que la consommation d'ENAF sur la période 2015-2025 a été de l'ordre de 15,8 ha soit 1,58 ha/an. Ainsi, le PLUi s'inscrit bien dans un rythme de modération de la consommation de l'espace avec 24,24 hectares sur la période 2025-2035 soit 2,24 ha/an si on applique la rétention sur les dents creuses envisagée par les hypothèses de rétention précisées dans le DOO du SCOT.

Il est à noter que la consommation des espaces habitat et équipement à court terme représente 15,64 ha soit un rythme de 1,56 ha/an. Ce qui s'inscrit bien dans un rythme de réduction de la consommation d'ENAF.

La consommation à vocation économique s'inscrit quand à elle dans les objectifs de réduction du compte foncier du SCOT.



- **Secteur UM**

Le projet définit un secteur UM à Orges, à vocation spécifique en lien avec les activités militaires, d'une surface de 54,46 hectares. Son règlement admet de nombreuses destinations différentes, mais ne prévoit aucune disposition contraignante. Les motivations de ces choix ne sont nullement explicitées dans le rapport de présentation.

En l'état actuel et en l'absence d'éléments de justification, le projet est susceptible de générer une consommation excessive de l'espace.

Préconisation : Il convient de préciser le projet et retravailler le zonage et le règlement (que ce soit sur la surface du secteur, les destinations et sous-destinations autorisées, mais également les conditions d'implantation).



Le règlement de la zone UM sera conservé afin de permettre les projets en lien avec la défense



Par ailleurs, le document a prévu des secteurs Ae, Ae1, Ne, Ne3, correspondant à des secteurs, agricoles ou naturels, où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques. 11 secteurs Ae (pour 8,03 hectares), 1 secteur Ae1 (0,79 hectares), 4 secteurs Ne (7,65 hectares) et 1 secteur Ne3 (1,63 hectares) ont ainsi été délimités. Le règlement y autorise les destinations et sous-destinations relatives à l'artisanat, au commerce de détail, aux entrepôts, aux industries, et aux bureaux pour une emprise au sol maximale de 70 % de l'emprise existante en zone A et 60 % en zone N. La délimitation de ces secteurs quant à elle permet dans la plupart des cas une extension des sites existants sur des espaces actuellement naturels ou agricoles.

Ces considérations ne permettent pas de garantir la compatibilité de ces projets avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le recours au STECAL est ainsi erronée.

Prescription : Les sites correspondant doivent être réétudiés au cas par cas et reclassés dans un zonage adéquat. Le cas échéant, en cas de possibilité d'extensions de sites, la consommation foncière devra être ajustée en conséquence.

En outre, sur la commune d'Arc-en-Barrois, un secteur Ae est délimité, en partie sur la parcelle cadastrée ZO n° 0080, rue les Champs Coqs. Dans le tome 3, justifications du projet, il est présenté deux secteurs Ae sur cette commune (pages 60 et 65). Ces deux secteurs disposent de constructions à usage d'activités déjà existantes. Par contre, le secteur sise rue les Champs Coqs ne dispose d'aucune installation existante. La même problématique est présente sur Arc-en-Barrois avec un secteur Ne.

Prescription : Ce secteur, éloigné de toute urbanisation, est à supprimer.



Le classement des sites économiques en STECAL sera précisé en lien avec l'actualisation des zones économiques

Il s'agit d'un projet économique soulevés par les registres de concertation, il sera supprimé et pourra être évoqué dans le cadre de l'enquête publique

**1d) Consommation d'espace**

En compatibilité avec le SCoT, le PADD se fixe une enveloppe foncière de 9 ha dédiée au développement économique et 24 ha dédiés au logement (14 hectares pour les communes de Châteauvillain, Arc-en-Barrois et les communes identifiées dans le secteur Aube-Aujon et 10 ha pour les communes sous l'aire d'influence de Chaumont-Nogent). Comme prévu par le SCoT, ce plafond foncier intègre extensions et dents creuses constructibles hors application d'un coefficient de rétention foncière.

La justification des choix du rapport de présentation mentionne quant à elle une consommation projetée dans le cadre de PLUi de 26,85 hectares à vocation d'habitat, 1,04 hectares à vocation d'équipement et 9,99 hectares à vocation économique. Néanmoins, il faut noter plusieurs contradictions entre les différentes pièces (par rapport à l'atlas foncier, au sein même de la justification des choix, par rapport aux zonages), qu'il conviendra de lever.

Pour rappel, les plafonds de consommation foncière sont prévus sur la partie 2020-2035, aussi, il convient de comptabiliser et de décompter du potentiel la consommation foncière déjà effectuée.

Prescription : Il convient de se rapprocher au plus près de l'ambition fixée dans le PADD tout en comptabilisant la consommation foncière de la période 2020-2025. En particulier, des réflexions doivent être engagées afin de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi en :

- retirant de la zone constructible les parcelles non comptabilisées ou en réadaptant leur taille et en les comptabilisant,
- le cas échéant, retirant prioritairement les secteurs visés dans les parties 1 et 2,
- phasant en 2AU certains espaces ouverts à l'urbanisation immédiatement, afin de concourir également à l'enjeu développé au 1b).



Les éléments d'explication sont évoqués sur la page suivante :

A noter que le PLUi envisage déjà un phasage des zones à urbaniser

La disposition n°18 intitulée "LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS" du SCOT précise, notamment dans le tableau de la page 44 intitulé "plafond foncier pour la production de logements" (intégrant les extensions et les dents creuses constructibles, hors application d'un coefficient de rétention foncière), la modalité de calcul du compte foncier du SCOT. Ainsi, il est possible de retrouver, dans l'enveloppe urbaine, une dent creuse qui consomme du compte foncier SCOT sans consommer d'ENAF. Ces deux données ne sont pas nécessairement identiques.

Dans le cadre du PLUi, la consommation du compte foncier habitat du SCOT s'élève à 27,89 ha en artificialisation (selon la définition du SCOT) et à 9 ha pour le compte foncier économique, soit **environ 36,9 ha au total de compte foncier SCOT**. Concernant la loi Climat et Résilience, ces espaces consomment 20,2 ha pour les potentiels en AU (habitat, équipement et économique) et 11,5 ha pour les sites classés en U. Ainsi, **le total lié à la consommation d'ENAF est de 31,7 ha**.

On constate que 5,2 ha correspondent à une consommation du compte foncier du SCOT sans pour autant consommer d'ENAF.

L'objectif de réduction pour la CC3F est fixé à 31,5 ha d'ENAF pour la période 2021-2030 (en appliquant le « droit à l'hectare »), ce qui correspond à 7,8 ha d'artificialisation pour la période 2030-2035 ( $31,5 \text{ ha} / 2 = 15,75 \text{ ha} / 2 = 7,8 \text{ ha}$ ).

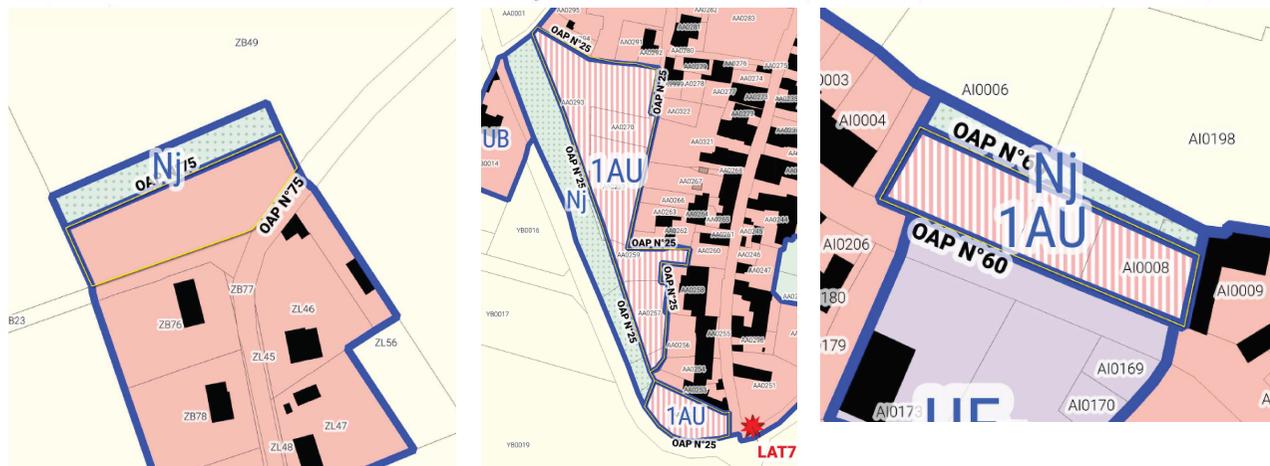
Il en découle **un total de 39,3 ha entre 2021 et 2035**, sachant que, selon les données du portail de l'artificialisation, environ 3,76 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2025. De ce fait, **35,46 ha seraient consommés dans le cadre du PLUi sur la période 2021-2035**.



• Secteurs de jardin

Plusieurs zones en extension (1AU) sont prolongées par des secteurs Nj (naturels jardins) en fond de parcelle, notamment sur les communes de Lavilleneuve-au-Roi, Pont-la-Ville, Dinteville, Latrecey, Chateaufvillain. Si le recours aux secteurs Nj est adapté pour acter une situation existante, il ne peut avoir pour conséquence de permettre une densité inférieure à celle prévue par le SCoT à l'échelle de l'opération et de passer outre les quotas de consommation foncière.

Prescription : Il convient de limiter le recours aux secteurs Nj aux situations existantes. Les secteurs Nj accolés aux 1AU peuvent utilement être reclassés en zone 1AU assorties d'une trame graphique permettant de préserver le fond de la parcelle. Il conviendra ainsi de comptabiliser la consommation foncière de l'entièreté de la zone et de respecter la densité du SCoT à cette échelle également.



Les zones 1AU sont supprimées sur :

- Montheries
- Autreville-sur-la-Renne

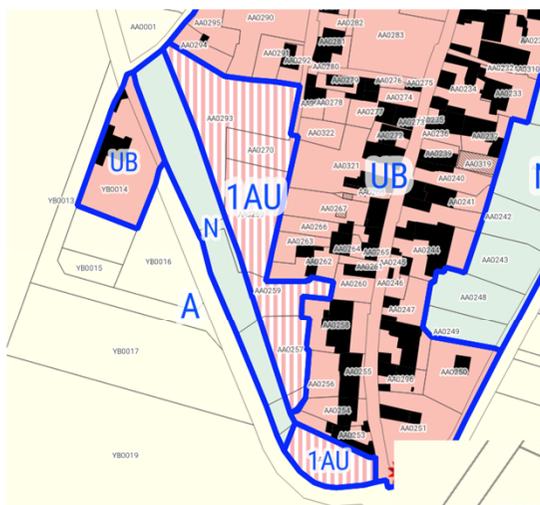
Les différents secteurs Nj à proximité des zones 1AU conservées seront supprimés sur :

- Essey-les-Ponts,
- Latrecey,
- Lavilleneuve-au-Roi
- Dinteville
- Bricon
- Pont-la-Ville

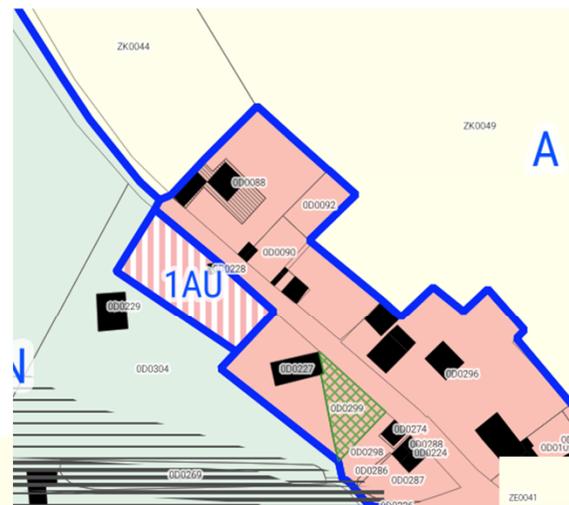
AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE

PREFECTURE

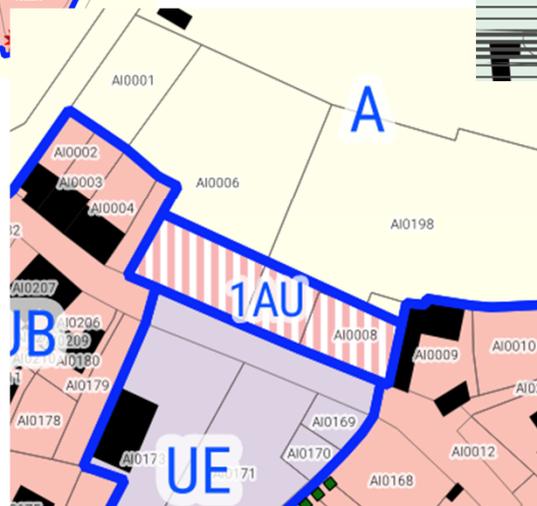
VERDI



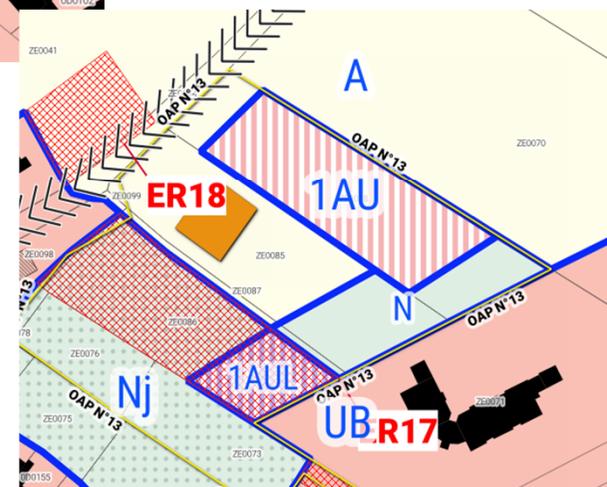
Extrait : Latrency



Extrait : Dinteville



Extrait : Lavilleneuve-au-Roi



Extrait : Bricon



## 1e) Préservation de la ressource en eau

La **disposition n°50** du SCOT prévoit que, préalablement à toute création de projet, sa réalisation est conditionnée à l'existence d'un dispositif de traitement conforme à la réglementation (y compris en termes de réseau).

Si des dispositions préventives ont bien été intégrées dans le règlement des zones à urbaniser pour la gestion des eaux pluviales, les communes suivantes, qui prévoient la création de nouveaux logements ayant fait l'objet d'une OAP, ne disposent pas d'une installation d'assainissement conforme : Arc-en-Barrois, Aubepierre, Autreville-sur-la-Renne, Blessonville, Chateauvillain (travaux en cours), Lavilleneuve-au-Roi, Leffonds.

Prescription : Afin de ne pas porter atteinte aux milieux naturels, pour toutes ces communes, le périmètre constructible doit strictement se borner à la partie urbanisée de la commune. Toute nouvelle construction en extension (y compris en zone U) doit être conditionnée à la mise en conformité du dispositif de collecte et de traitement des eaux usées.



Les éléments en lien avec la conformité des réseaux seront annexés au dossier PLUi



La **disposition n°51** du SCOT prévoit que les collectivités justifient dans leurs documents d'urbanisme, la capacité à alimenter en eau potable leur population actuelle et future, si besoin en s'engageant à programmer les actions nécessaires (nouvelle source d'alimentation, interconnexion des réseaux, amélioration des rendements...), et en tenant compte aussi des effets du changement climatique sur la ressource en eau. Le PADD prévoit par ailleurs de « S'engager pour une gestion durable de la ressource en eau », « Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme » et de « Réduire la consommation d'eau potable ».

Or, les communes suivantes, qui prévoient la création de logements ayant fait l'objet d'une OAP, sont concernées par un rendement de leur réseau d'eau potable inférieur au seuil réglementaire de 65 % (données 2023 ou 2024) : Bricon (63%), Chateauvillain (32% - travaux en cours), Cirfontaines-en-Azois (56%), Dinteville (63%), Laferté-sur-Aube (60%).

Prescription : Pour toutes les communes concernées par un rendement inférieur à 65 %, le périmètre constructible doit strictement se borner à la partie urbanisée de la commune. Toute nouvelle construction en extension (y compris en zone U) doit être conditionnée à l'amélioration du rendement du réseau.



Le développement des sites de projets sur les communes évoquées de Bricon, Chateauvillain, Cirfontaines-en-Azois, Dinteville et Laferté sur Aube seront conditionnés à l'atteinte d'un rendement de 65% des réseaux d'eau potable



Conformément à l'article R.151-53, les schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement doivent figurer en annexe au PLUi.

Prescription : Il convient d'ajouter ces schémas manquants aux documents 4.1.2 (plans des réseaux d'eau potable) et 4.1.3 (plans des réseaux d'assainissement et zonages d'assainissement).

La notice de présentation (n° 4.1.1), dans son paragraphe 1.1.3 sur les besoins en eau potable, indique les consommations annuelles d'eau potable par commune. L'information n'est pas précisée pour cinq communes (Créancey, Marmesse, Giey-sur-aujon, Leffonds et Richebourg). La capacité des châteaux d'eau n'est pas citée pour trois communes (Créancey, Essey-les-Pont, et Leffonds)

Prescription : Un complément est à apporter dans cette notice de présentation ainsi que dans le tome 2, état initial de l'environnement.



Les éléments manquants seront ajoutés au dossier



## 1f) Autres sujets réglementaires

- Classement en zone 1AU erroné

Des zones 1AU excentrées de l'urbanisation existante ont été définies à Maranville et Créancey.

Pour autant, concernant la commune de Maranville, les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement n'étant pas joint au dossier, il n'est pas démontré que « les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Il en est de même pour ce qui est de la commune de Créancey : les plans des réseaux d'eau potable ne sont pas présents dans le dossier. De plus, l'examen du dossier d'étude de zonage d'assainissement permet de constater que la parcelle 1AU envisagée n'est ni en assainissement collectif ni en assainissement non collectif.

Prescription : Il convient de démontrer la présence des réseaux à proximité immédiate de la zone et en capacité suffisante. À défaut, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, ces zones doivent être reclassées en 2AU, A ou N.



Le site de Maranville sera conservé en zone 1AU du fait de la présence de réseaux à proximité.

Le site de Créancey sera classé en zone 2AU du fait de l'absence de réseaux à proximité.



- **Règlement - Publicité**

Les chapitres du règlement consacrés aux zones UE (page 80) et 1AUE (page 112) comprennent une disposition réglementaire relative aux enseignes reprise dans le paragraphe 5.5.2.1.10 dénommé "éléments annexes".

La réglementation relative à la publicité est codifiée par le Code de l'environnement, éventuellement complétée par un Règlement local de publicité (RLP).

Prescription : Ce paragraphe n'a pas à figurer dans le règlement du PLUI.



Le règlement sera modifié en ce sens



## • Règlement – Emplacements réservés

Il est indiqué (page 12 du règlement) que dans les emplacements réservés « toute construction y est interdite ». Cette disposition générale et absolue n'est pas conforme aux dispositions sur les emplacements réservés figurent aux articles L.151-41, R.151-34, R.151-38, R.151-43, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Le règlement peut ainsi délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (article R.151-48), aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (article R.151-34), aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article R.151-43).

Il peut également définir des programmes de logements répondant à des préoccupations de mixité sociale (article R.151-38) et délimiter des terrains sur lesquels sont instituées des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière et pour une durée au plus égale à 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le droit de délaissement s'applique, en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, d'une part, aux emplacements réservés par le PLU. Le propriétaire du terrain (bâti ou non bâti) peut exiger son acquisition de la collectivité ou du service public bénéficiaire, dès que le PLU est opposable aux tiers (article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Prescription : Il convient de retravailler la rédaction de la disposition générale concernant les emplacements réservés et de préciser pour chaque emplacement réservé la catégorie à laquelle il se rattache.



Le règlement sera modifié en ce sens. Il précisera que les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.



- **Règlement - Destinations et sous-destinations**

Elles doivent être conformes aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme qui ont fait l'objet de modifications à compter du 1er juillet 2023. Le document ne comporte pas certaines sous-destinations et notamment les lieux de culte et les cuisines dédiées à la vente en ligne.



Les dispositions générales du règlement en page 17 seront modifiées en ce sens.



- **Règlement des zones A et N**

Dans le règlement des sous-zonages A et A1, il est prévu que "La restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisés sous condition d'être intégrés dans une construction existante ou d'être intégrés dans un bâtiment pouvant changer de destination".

Prescription : Ce point n'est pas en conformité avec les aménagements autorisés par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. La mention devra être corrigée afin de ne conserver que l'autorisation possible dans des bâtiments qui ont fait l'objet d'une étude de changement de destination (identifiés sur le zonage).

L'article 2 du règlement des zones A et N indique que « Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés notamment les projets d'énergie renouvelable ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Cette formulation n'est pas la formulation exacte définie par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Prescription : Il convient de reprendre la formulation exacte définie par le Code de l'urbanisme, à savoir que sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».



Le règlement sera modifié en ce sens en précisant que La restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisés en sous-zonages A et A1 sous condition d'être intégrées dans une construction existante identifiée au zonage comme pouvant changer de destination

Le règlement sera modifié en ce sens



Depuis l'arrêté du 22 mars 2023, la sous-destination « exploitation agricole » a été élargie aux « constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Or, le règlement du PLUi, et en particulier le règlement des zones A et N, mentionne ces constructions et installations comme relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

Prescription : Il convient d'intégrer ces constructions à la sous-destination « exploitation agricole » et d'y ajouter la nécessité qu'elles ne soient « pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le règlement des secteurs N1 (réserve intégrale du parc national de forêt) et N2 (cœur du parc national de forêt) autorise toute une série de constructions et installations, sans qu'elles ne soient raccrochées aux constructions et installations pouvant être autorisées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Prescription : Afin que les secteurs N1 et N2 ne soient pas considérés comme des STECAL, il convient de préciser dans le règlement que seuls sont autorisées les « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » .



Le règlement sera modifié en ce sens en précisant que les constructions ou installations agricoles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En cas de création d'une surface de vente celles-ci est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le règlement sera modifié en ce sens



- **Zonage**

Sur la version SIG et sur les plans de zonage papier et pdf, une partie du territoire à la limite des communes de Châteauvillain et Blessonville est concerné à la fois par un zonage en A et en N (sur les plans de zonage : aplat vert correspondant à une zone N mais étiquette de zone « A » présente).

Prescription : Il convient de corriger cet élément.



La donnée SIG sera corrigée en ce sens



## 2) Observations portant sur la pertinence du projet par rapport aux politiques publiques

### 2a) Prévention des risques - Retrait gonflement des argiles

Cette thématique n'est pas suffisamment prise en compte (page 47 du tome 2, état initial de l'environnement).

Préconisation : Il convient d'intégrer cette thématique et rappeler l'obligation de diagnostic en cas d'aléa moyen et fort.



Le règlement de PLU ne peut exiger la réalisation d'études dans le cas du dépôt d'autorisation d'urbanisme, le règlement du PLUi doit se suffire à lui-même.

*« Selon le Code de l'urbanisme, les pièces à joindre à une demande de permis de construire sont énumérées de manière limitative. Cela signifie que l'autorité compétente ne peut pas demander des documents qui ne figurent pas sur cette liste. Si une pièce n'est pas mentionnée dans les articles R.431-4 et suivants, le service instructeur n'est pas en droit de l'exiger. »*

Le rapport de présentation sera complété afin de renforcer l'information sur le risque de retrait et gonflement des argiles.



### 2b) Concernant la préservation de la biodiversité

Plusieurs zones constructibles (en densification ou extension) font l'objet d'un zonage environnemental (ZNIEFF, Natura 2000, site d'importance communautaire).

La **disposition n° 39** du SCoT prévoit un diagnostic des milieux naturels protégés ou non. Les modalités de préservation devront être identifiées au PADD et du règlement (pièce écrite et graphique) et les objectifs fixés dans les documents d'objectifs (DOCOB) des sites Natura devront être pris en compte.

En densification, les parcelles constructibles qui font l'objet d'un zonage spécifique sont :

- Aizanville : parcelle OC 419 : site Natura 2000 et site d'importance communautaire ;
- Châteauvillain : parcelles Y0 9, OA 238, OA 854, OA 857 et OA 788 : site Natura 2000 et site d'importance communautaire ;
- Cirfontaines-en-Ornois : OE 521 : site Natura 2000 et site d'importance communautaire ;
- Pont-la-Ville : OC 392, ZL 92 : site Natura 2000.

En extension, les parcelles constructibles qui font l'objet d'un zonage spécifique sont :

- Châteauvillain : ZE 18 : site Natura 2000 et site d'importance communautaire ;
- Giey-sur-Aujon : AA 3 : site Natura 2000 et ZNIEFF II ;
- Pont-la-Ville : ZL 94 : site Natura 2000.

Préconisation : Il convient de se questionner sur le maintien constructible de ces espaces au regard des objectifs fixés dans les DOCOB.



Les éventuelles incidences des sites de projets sur les sites Natura 2000 seront développées



La **disposition n° 43** du SCoT prévoit une préservation des réservoirs de biodiversité des corridors écologiques. Le projet de PLUi transmis lors de l'avis avant arrêt déclinait localement la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle de la communauté de communes. Cette pièce n'est pas présente dans la nouvelle version après arrêt ce qui ne permet pas de conclure sur la compatibilité avec le SCoT.

Préconisation : Il convient d'inclure les données sur la trame verte et bleue sur le territoire communautaire. Par ailleurs, pour information, un travail d'actualisation de la TVB au niveau régional est en cours.

La **disposition n° 41** du SCoT prévoit une connaissance et une préservation des principaux éléments de nature ordinaire (haies, bosquets, mares, vergers ...). Or, si l'OAP Trame Verte et Bleue affirme la protection de la biodiversité, présente des orientations sur les plantations à conserver ou créer, aménage des transitions paysagères entre les différentes zones, certains secteurs faisant l'objet d'OAP sont situés sur des parcelles où des haies sont existantes (Arc-en-Barrois, Marmesse, Créancey, Giey-sur-Aujon, Cours l'Evêque, Latrecey, Bricon, Maranville). Le règlement préconise de maintenir les haies existantes ou de les remplacer le cas échéant.

Préconisation : Il serait opportun d'établir le pourcentage de linéaire menacé par commune ainsi qu'à l'échelle de la communauté de communes afin d'identifier un potentiel impact de perte d'élément commun et de mettre en œuvre des mesures de réduction si nécessaire, par exemple en prévoyant dans les OAP sectorielles le maintien de certains de ces éléments ordinaires.



Le PLUi traite de la justification vis-à-vis de la TVB au niveau régional la prise en compte de la TVB à l'échelle du SCOT sera rajoutée

Les haies pouvant être impactées à proximité de sites projets seront évaluées



Enfin, le PLUi identifie des éléments surfaciques à conserver ou à créer identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Néanmoins, le règlement n'indique pas de règles permettant d'assurer leur conservation comme cela est pourtant prévu pour les alignements d'arbres.

Préconisation : Il convient de fusionner les parties 4.2.12 et 4.2.13 (pages 24 et 25) du règlement afin que les « Éléments surfaciques à conserver ou à créer » puissent également bénéficier de règles de protection comme cela est prévu pour les « Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer ».



Le PLUi soumet de base ces éléments à déclaration préalable avant travaux toutefois le règlement sera complété de la manière suivante :

*« Tous travaux susceptibles de modifier tout ou partie d'un élément de patrimoine protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les éléments surfaciques préservés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont non aedificandi ; leur dominante végétale et perméable (perméabilité visuelle et/ou écologique) doit être maintenue.*

**2c) Préservation des milieux humides**

La **disposition n°18** du DOO du SCoT prévoit que « Les documents d'urbanisme identifient et cartographient à leur échelle les zones humides remarquables et ordinaires recensées sur leur territoire. [...] Ils procèdent à une étude réglementaire des zones humides sur les zones non urbanisées ouvertes à l'urbanisation (dents creuses, zones d'extension). [...] La collectivité identifie au niveau du zonage les zones humides par un classement approprié. En cas d'existence de zones humides dans les secteurs de développement, ces zones humides sont prises en compte dans les OAP. »

**Préconisations :**

- Si l'initiative de réaliser un diagnostic zone humide sur les zones d'activités prévue en extension est saluée, ces diagnostics auraient également dû être réalisés pour les zones à vocation d'habitat.
- L'ensemble des milieux humides et des zones humides connus à ce jour<sup>1</sup> doivent être identifiés sur les plans de zonage avec la légende "zone à dominante humide".
- Le règlement écrit (dispositions générales – partie sur les zones humides) doit être complété selon les éléments déclinés ci-après :



Une caractérisation des zones humides a été réalisée sur les secteurs de projet à vocation économique.

La localisation des zones humides est déjà réalisée avec les zones à dominante humide elle sera complétée par la donnée sur les zones à dominante humide de l'INPN.



Zone	Règle générale	Dérogations possibles (qui devront être justifiées en déclinant la séquence ERC)	Règles spécifiques
N	Sont interdits : - les remblais et les déblais quelles qu'en soient la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané	- équipements collectifs ou de services publics - aménagements conçus pour permettre un retour/maintien du site à l'état naturel : panneaux d'information, postes d'observations, mobilier d'accueil du public, cheminement piétonniers... - travaux ou les constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou pastorale	- Seuls les exhaussements, affouillement, remblais strictement liés et nécessaires à la construction autorisée sur la parcelle sont autorisés - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaire à l'implantation des constructions doivent être réduits au maximum et doivent être limité aux stricts besoins techniques - Les caves et les sous-sols sont interdits
A		- constructions dans les STECAL.	- Les constructions en butte ou déchaussées sont interdites ; - L'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties. Les parkings seront maintenus perméables ou semi-perméables.
U	- le drainage - l'imperméabilisation	Uniquement pour les constructions < 20m <sup>2</sup>	
AU	- les constructions - le stockage.	En cohérence et en complément des OAP	

1 La donnée existante sur les zones humides est disponible sur le site suivant : <https://macarte.ign.fr/carte/8uyDzz/Les-Zones-Humides-ZH-en-Grand-Est>



Le règlement sera modifié en ce sens

**2d) Parc national**

Le règlement (article 2 - page 136) autorise les mêmes constructions et installations (réserve intégrale du parc national de forêt) et N2 (cœur du parc national de forêt).

De plus, à la lecture du livret 3 de la charte du PNN, on constate que toutes les constructions et installations pouvant être autorisées par le directeur du PNN ne sont pas reprises dans cet article (exemple : les travaux relatifs à la création, la rénovation, l'entretien d'un bâtiment à usage d'habitation ou à leurs annexes, paragraphe 2.16 en page 31 de ce même livret).

Préconisation : Il convient de vérifier la constructibilité de ces deux secteurs et notamment du secteur N1 (réserve intégrale).

En outre, le règlement des secteurs N1 et N2 permet les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ne portant pas atteinte au caractère du parc. Le règlement des secteurs N et N3, pourtant concernés par des enjeux environnementaux moindre, ne permet que les évolutions et extensions des constructions agricoles existantes.

Préconisation : Il convient de s'interroger sur la cohérence de ces règles et de les ajuster le cas échéant.



Le règlement sera modifié en ce sens en tenant compte des remarques du parc national et mettant en référence les constructions et installations autorisées au titre du code de l'environnement et de la charte du Parc national



**2c) Préservation des milieux humides**

La **disposition n°18** du DOO du SCoT prévoit que « Les documents d'urbanisme identifient et cartographient à leur échelle les zones humides remarquables et ordinaires recensées sur leur territoire. [...] Ils procèdent à une étude réglementaire des zones humides sur les zones non urbanisées ouvertes à l'urbanisation (dents creuses, zones d'extension). [...] La collectivité identifie au niveau du zonage les zones humides par un classement approprié. En cas d'existence de zones humides dans les secteurs de développement, ces zones humides sont prises en compte dans les OAP. »

Préconisations :

- Si l'initiative de réaliser un diagnostic zone humide sur les zones d'activités prévue en extension est saluée, ces diagnostics auraient également dû être réalisés pour les zones à vocation d'habitat.
- L'ensemble des milieux humides et des zones humides connus à ce jour<sup>1</sup> doivent être identifiés sur les plans de zonage avec la légende "zone à dominante humide".
- Le règlement écrit (dispositions générales – partie sur les zones humides) doit être complété selon les éléments déclinés ci-après :



Une caractérisation des zones humides a été réalisée sur les secteurs de projet à vocation économique.

La localisation des zones humides est déjà réalisée avec les zones à dominante humide elle sera complétée par la donnée sur les zones à dominante humide de l'INPN.



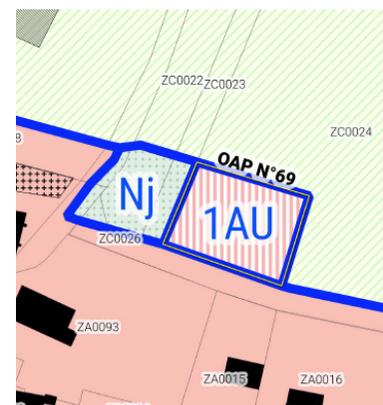
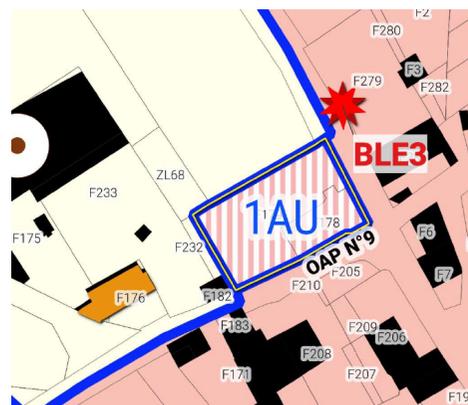
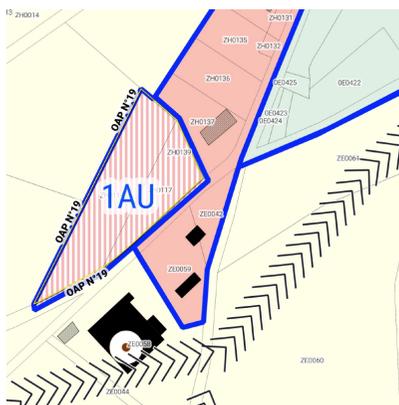
### 2e) Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

Quelques zones d'extensions 1AU sont projetées directement à proximité de corps d'exploitations agricoles. Ces extensions peuvent être de nature à générer des conflits d'usages et à limiter les possibilités de développement des fermes dans leurs projets de bâtiments.

Exemple de quelques zones 1AU concernées :

- Cirfontaines-en-Azois, au sud-ouest du village ;
- Blessonville, à l'entrée nord du village ;
- Montheries, au nord du village.

Préconisation : Il conviendra d'éviter ces extensions, et dans le cas contraire de s'assurer auprès des exploitants concernés qu'elles ne favorisent pas les conflits d'usages.



Les sites de projets seront classés en 2AU à Cirfontaines-en-Azois et Blessonville

Le site de projet sur Montheries sera supprimé

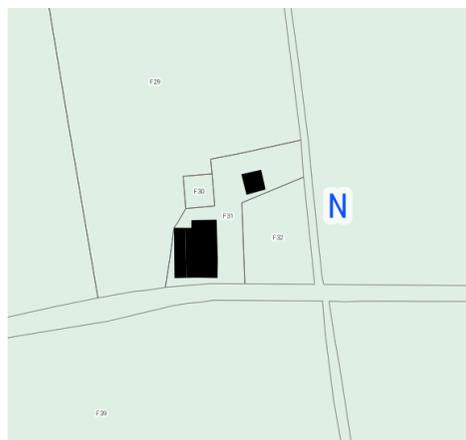


Le projet de PLUi, conformément au SCOT, protège les prairies sensibles et les zones humides du territoire par un classement quasi-systématique en zone N. Si ce point est apprécié d'une manière générale, ces zonages peuvent s'avérer contraignants dans certains cas, en particulier lorsque des exploitations agricoles se retrouvent cloisonnées en zone N.

Plusieurs exemples en témoignent et doivent faire l'objet d'une forte attention :

- Châteauvillain : section OD, parcelle 116 ; section YR, parcelle 017 : un corps de ferme isolé en zone N
- Châteauvillain : section OF, parcelles 29-30-31-32-33 : les bâtiments sont classés en zone N.

**Préconisation :** Pour éviter d'avoir à opérer des modifications une fois le document d'urbanisme arrêté, il est nécessaire de prévoir le développement de ces exploitations agricoles, en privilégiant des zones A autour des corps de ferme lorsque cela s'avère pertinent ou en adaptant le règlement des sous-zonages dédiés.



Le règlement de la zone N permet déjà la présence et l'évolution des exploitations existantes : *« L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions ou installations agricoles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En cas de création d'une surface de vente celle-ci est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*



Certains sous-zonages N sont prévus sur des espaces qui abritent actuellement des serres pour le maraîchage (exemple de la commune d'Aizanville – section 0C, parcelle 422). Or le règlement dédié (N3 en l'occurrence) n'autorise pas la construction de serres nécessaires à l'activité agricole.

Préconisation : Il serait pertinent d'intégrer cette possibilité dans l'un des sous-zonages de la zone N, de façon à ne pas limiter les projets. À défaut, un classement en A de ces espaces productifs sera plus adapté.



La parcelle classée restera en zone naturelle elle est occupée par un jardin personnel.



Le règlement de la zone A n'autorise pas expressément les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et ne prévoit donc aucun encadrement de ces constructions. La Charte Agriculture, urbanisme et territoires et la doctrine de la CDPENAF préconisent des limitations variant de 1 à 2 logements par exploitation, selon les contraintes de la structure. Il serait pertinent d'intégrer un encadrement de ce type au règlement de la zone A.

Préconisation : Ces éléments de doctrine peuvent être cités dans le règlement écrit et ajoutés aux annexes du document d'urbanisme. En outre, des préconisations peuvent être établies en lien avec le développement durable des projets de bâtiments agricoles, par exemple la recommandation d'implanter des récupérateurs d'eau de pluie sur certains bâtiments.

Enfin, diverses préconisations peuvent être établies en lien avec le développement durable des projets de bâtiments agricoles, par exemple la prévision de récupérateurs d'eau de pluie sur certains bâtiments.



Le règlement maintiendra les dispositions actuelles

Le règlement sera modifié en ce sens en zonage agricole et naturelle :  
« La possibilité de réutilisation de l'eau de pluie doit être envisagée. »



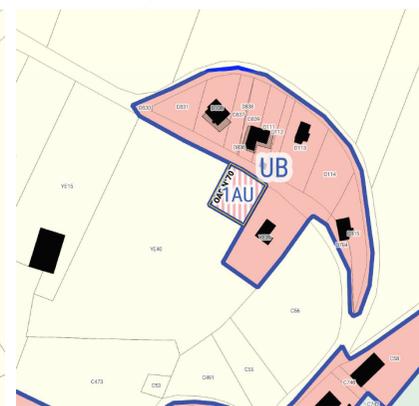
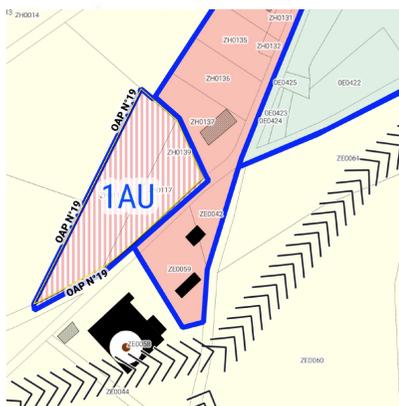
## 2f) Lutte contre l'étalement urbain

Plusieurs zones en extension favorisent un étalement urbain linéaire le long des axes de circulation :

- zone 1AU à Cirfontaines-en-Azois
- zone UB au nord d'Essey-les-Ponts
- zone 1AU au sud de Leffonds.

Ces zones constructibles en extension induisent un important mitage de l'espace préjudiciable à la l'agriculture et à la biodiversité, entraînent une banalisation des paysages et éloignent encore davantage d'éventuels futurs ménages des centralités tout en les contraignant à une mobilité carbonée.

Préconisation : Il convient de questionner la pertinence de maintenir constructible chacune de ces zones générant un important mitage de l'espace. En cas de maintien, justifié par une absence avérée d'alternative, il est indispensable que la surface de chacune de ces zones puisse être revue à la baisse.



Du fait du peu de disponibilité le secteur de projet sur Essey-les-Ponts sera conservé.

Le secteur de projet sur Cirfontaines-en-Azois sera classé en 2AU.

Au vu des particularités et de la complexité de la configuration morphologique de la commune de Leffonds, la zone 1AU sera conservée.



Par ailleurs, le STECAL Nh3 autorise les constructions à destination de « logement » de type tiny-house. Il n'est pas opportun de permettre une urbanisation dispersée à des fins de logements.

Préconisation : L'opportunité d'un tel règlement doit être requestionnée. En particulier, il conviendrait de n'y autoriser que de l'hébergement touristique.



Le zonage et le règlement seront modifiés de la manière suivante :

- Zoner ce projet en zone à vocation touristique/hébergement en lieu et place de zone à vocation logement,
- Nh3 (logements « insolites » dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et qu'ils soient mobiles).



### 2g) Rénovation énergétique des constructions

Au regard des objectifs de rénovation énergétique et du nombre important de demandes d'autorisation en ce sens, il est opportun d'introduire un paragraphe réglementaire permettant de déroger aux dispositions applicables en matière d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades. En effet, bien que le Code de l'urbanisme, dans ses articles L. 152-5 et R. 152-6, prévoient la possibilité de le faire dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation autorisées par le règlement du PLU en vigueur, certaines constructions antérieures à l'approbation dudit règlement présentent une implantation incompatible avec ce levier juridique.

Préconisation : Une réflexion sur la dérogation des articles L. 152-5 et R. 152-6 peut être conduite. À titre d'exemple, les règlements de PLU permettent généralement un dépassement de 30 centimètres par rapport aux distances d'implantation connues au moment de leur approbation, sous réserve de ne pas compromettre la circulation des usagers sur le domaine public. Sur ce dernier point, l'accord du gestionnaire de voirie est en tous les cas requis parallèlement à la procédure d'urbanisme.



Le règlement sera modifié en ce sens en lien avec la demande également du Parc national :

*« Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits s'ils masquent des éléments de modénature ou des façades en pierre de taille, de manière générale l'isolation par l'extérieur est déconseillée sur le bâti traditionnel en moellon enduit. »*

**2h) Urbanisme commercial**

La **disposition n° 31** du SCoT relative à la revitalisation des centralités urbaines et villageoises prévoit le maintien des petites cellules commerciales dans les centralités. En complément, la **disposition n° 14** relative à l'encadrement de l'urbanisme commercial précise la localisation préférentielle des commerces en fonction de leur surface de vente les surfaces de vente autorisées.

Le règlement de la zone UA, et plus précisément l'article 2 (interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités), indique que les commerces de détail et de gros sont autorisés (page 31), sans toutefois réglementer les surfaces.

Préconisation : Afin d'être en adéquation avec la disposition n° 14, le règlement doit être complété en ce sens.



Le règlement sera modifié en ce sens.

Il sera précisé que « *uniquement au sein du périmètre commercial de centralité majeure identifié au plan de zonage, les commerces de détail et de gros dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.* »

**2i) Mobilité alternative**

Les articles 6 du règlement, portant sur les dispositions applicables en matière de stationnement, prévoient que les espaces de stationnement doivent parfois intégrer des places dédiées aux véhicules électriques. Ce besoin n'est toutefois pas quantifié.

Les articles 8 du règlement mentionnent la nécessité de prévoir « l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce conformément à la réglementation en vigueur ».

Préconisation : Il convient de réfléchir si le besoin en places dédiées aux véhicules électriques peut être évalué. En effet, la loi d'orientation des mobilités (dite loi LOM) de décembre 2019 visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre encourage le déploiement de véhicules électriques. Des obligations d'installations de bornes de recharge électrique sont imposées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 selon la destination des bâtiments et le nombre de places de parking disponibles.



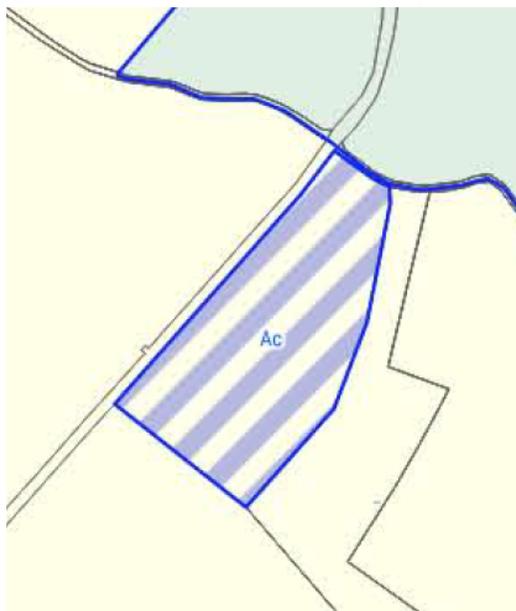
Il s'agit de dispositions introduites dans le cadre du code de la construction qui s'impose de fait au porteur de projet



## 2j) Carrières

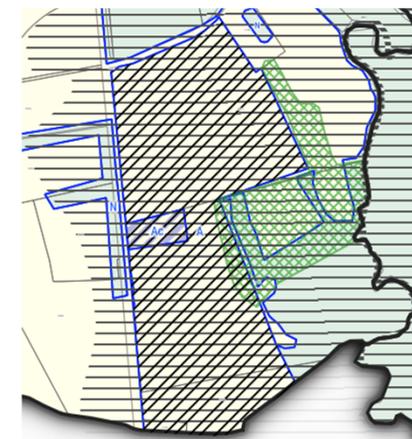
Le tome 2 relatif à l'état initial de l'environnement indique au paragraphe 1.15. (page 9) que la communauté de communes recense trois carrières en activité. Deux sont présentes à Arc-en-Barrois et Lanty-sur-Aube et délimitées en secteur Ac (page 60 du tome 3 justifications du projet). La troisième carrière est située à Cirfontaines-en-Azois, dans un massif forestier délimitée en zone naturelle.

Prescription : Pour ces trois carrières, quel que soit le classement adopté, il convient de délimiter de réduire au strict minimum le secteur où les constructions sont autorisées. Le reste du secteur de la carrière sera réglementé au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme (paragraphe 2°).



Les périmètres des sites d'exploitation des carrières seront adaptés. Ainsi, les espaces avec la présence de constructions seront classés en secteurs Ac et les espaces d'exploitation seront classés en zone A. Une trame figurera au plan de zonage afin d'identifier les sites d'exploitation.

 Périmètres d'exploitation des carrières





### 2k) Qualité de la construction

En l'état, et notamment dans les zones urbaines, les toitures plates sont tolérées pour les annexes présentant une surface inférieure à 25 m<sup>2</sup> (exemple en page 40 pour la zone UA). En conséquence, les pergolas bioclimatiques, pour la construction desquelles les demandes d'autorisation sont nombreuses, ne pourront être admises si elles constituent une extension ou si leur surface égale ou excède 25 m<sup>2</sup>.

Préconisation : Il convient de se questionner concernant la rédaction de cet article et procéder à son éventuelle évolution.



La surface des toitures plates des annexes sera portée à 30 m<sup>2</sup> pour les zones UA, UB, A et N :  
« Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont autorisées sans condition pour les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface. »



La **disposition n° 13** du SCoT relative aux critères de qualité pour l'aménagement des espaces économiques et commerciaux recommande d'identifier des espaces et équipements dédiés pour la gestion de l'eau. En complément, la **disposition n° 48** souhaite limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Préconisation: Pour les zones susceptibles d'accueillir des projets économiques notamment, des modalités de gestion des eaux pluviales issues des espaces consacrés à la circulation des véhicules doivent être prévues par exemple en installant des séparateurs d'hydrocarbures.



Le règlement ne sera pas modifié ces dispositions existent déjà dans le cadre du dépôt des autorisations d'urbanisme.



## 2) Indicateurs de suivi du PLUI

L'article R.151-3 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation "définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme" [au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Le rapport de présentation liste une série d'indicateurs ainsi que des modalités et fréquences de suivi sans proposer de méthode d'analyse de ces indicateurs.

Préconisation: Il convient de compléter cette partie en définissant les modalités d'analyse des indicateurs de suivi. Ces modalités doivent permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement, et plus particulièrement par rapport aux objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Une analyse doit se faire à 6 ans (article L.153-28 du Code de l'urbanisme). En particulier, des modalités spécifiques sont attendues concernant l'évolution du nombre de logements (privés/publics) par groupe de communes (polarités, bourgs secondaires, etc.), le suivi de la vacance, le suivi de la rénovation (nombre de logements privés rénovés dans le cadre du pacte territorial France Rénov', évolution du nombre de logements sociaux rénovés), le suivi de l'offre de logements dédiés aux moins de 30 ans et aux personnes âgées et le suivi des résidences secondaires qui augmente fortement ces dernières années.



Les indicateurs de suivi seront développés en précisant les indicateurs de référence



### 3) Recommandations afin d'améliorer la compréhension et la lisibilité du document

#### 3a) Concernant la forme des pièces opposables (règlement et OAP)

Le règlement doit uniquement comprendre des règles directement opposables au tiers. Aussi, les parties 1 et 2 ont davantage leur place dans le rapport de présentation. De même, la partie 4 du règlement concernant les « Dispositions réglementaires générales, applicables à l'ensemble des zones » comprennent à la fois des dispositions réglementaires mais également des éléments informatifs (exemple dans la partie 4.2.6 avec la liste des communes possédant des captages d'eau potable, sans qu'aucun élément réglementaire ne soit mentionné).

Préconisation : La rédaction de cette partie est à revoir afin de n'y intégrer que des éléments opposables.

Par ailleurs, le paragraphe « Reconstruction à l'identique » (page 9) se situe dans la partie « Présentation du PLUi ». Il semble plus opportun de le supprimer et de choisir ce titre pour remplacer celui de la partie 3.4.2 (page 13). Du reste, les deux paragraphes de cette partie sont redondants.



La collectivité a fait le choix d'introduire des éléments d'informations dans le règlement afin d'alerter les porteurs de projets sur les différents enjeux qui affectent le territoire.

Les éléments en lien avec la « reconstruction à l'identique » seront réadaptés dans le règlement

**3b) Biodiversité**

Le règlement demande que les haies plantées soient d'essence locale (exemple en page 53 pour la zone UB à l'article 5).

Préconisation : la mention "et résistante au changement climatique" pourrait être ajoutée.

**3c) Revitalisation du territoire**

Le programme Petites Villes de Demain (PVD) de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) vise à améliorer la qualité de vie des habitants et habitantes, à renforcer le rayonnement territorial et accompagner les trajectoires de transition écologique des collectivités membres.

Préconisation : Il convient d'indiquer dans le tome 3 (justification du projet) les deux communes PVD d'Arc-en-Barrois et Châteauvillain et présenter synthétiquement leurs projets de territoire. Ces éléments pourraient être précisés également dans le PADD (page 18).



Le règlement sera modifié en ce sens.

Ces éléments seront précisés, toutefois, le PADD ne peut être modifié à ce stade

**3d) Remarques d'ordre général – Mise à jour**

Dans plusieurs documents, des références sont faites sur le "futur Parc National de forêt" (exemple en page 68 de l'état initial de l'environnement). Le Parc National a été créé par décret n° 2019-1132 du 06/11/2019. Ces informations sont à actualiser.

**Tome 1 – Diagnostic socio-économique**

- Page 101 – Domaine économique, les parcs d'activités : le tableau de la répartition des besoins fonciers en immobiliers, présenté en page 101, n'est pas le bon. Il convient de mettre le tableau du DOO du SCoT du Pays de Chaumont présent en page 23.

**Tome 2 – Etat initial de l'environnement**

- Page 9 – Il est fait mention, dans le dernier paragraphe du schéma départemental des carrières de Haute-Marne. Il est à noter que le schéma régional des carrières de la région Grand Est a été approuvé le 27/11/2024 et il abroge le schéma départemental. Les données sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/presentation-a21768.html>



Le diagnostic sera modifié en ce sens

Le diagnostic sera modifié en ce sens



Les dispositions à intégrer aux documents d'urbanisme sont présentées dans un tableau sur le lien suivant :

<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/pour-les-documents-d-urbanisme-a23003.html>

Il convient de compléter le PLUi.

- Page 19 – Au paragraphe 1.4.1 dénommé "contexte général et réglementaire", il est fait mention du SDAGE du bassin de la Seine-Normandie de 2016-2021. Il convient de mettre à jour ces données, en effet, le SDAGE du bassin de la Seine-Normandie 2022-2027 a été adopté le 23/03/2022 et publié au JO le 06/04/2022. Des informations sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage>

- Pages 31/101 : Il est fait mention dans le dernier paragraphe du Plan d'Action Opérationnel Territorialisé (PAOT) 2016 -2018. Le PAOT 2022 – 2027 a été signé le 13/09/2022. Une mise à jour est nécessaire ainsi que sur l'OAP TVB en page 11.

- Page 62 : Le zonage du site APPB "Ruisseau le Morin et ses affluents, FR38000021 est incorrect. Il est à noter que les différentes sources d'information ont longtemps diffusé ce zonage erroné. Cette donnée a été mise à jour auprès des différentes sources d'information et doit être mise à jour dans le PLUi.

- Page 74 : Paragraphe 3.2.1 relatif aux espaces forestiers (1er paragraphe) ajouter "le moins" est Blessonville.

- Page 106 – Paragraphe 4.4.2 relatif à l'assainissement collectif, il est indiqué que les stations d'épuration sont conformes. Cette affirmation est inexacte (cf. partie 1) et à mettre à jour.

- Page 112 – Paragraphe 4.6.1 relatif au cadre réglementaire régional, il faut écrire que le SRADDET a été approuvé le 24/01/2020.

- Page 117 : Paragraphe 4.7.1 relatif à la prévention et à la gestion des déchets, il est à noter que le PRPGD a été intégré au SRADDET.

- Page 122 – Paragraphe 4.8.3 relatif à la production énergétique renouvelable. Les informations mentionnées sont datées de 2016. Il convient de compléter avec des données plus récentes. La même remarque est formulée pour la page 47 du Tome 4, évaluation environnementale.



Les compléments demandés dans le cadre de la prise en compte du SRC seront apportés

Le diagnostic sera modifié en ce sens



## Tome 3 – Justifications du projet

- Page 12 – Paragraphe 2.4 relatif à la répartition des besoins en logements par commune. Au dernier paragraphe, il convient d'indiquer que les 25 logements sont pour la commune d'Arc-en-Barois et non Châteauvillain.

## Tome 4 – Évaluation environnementale

- Page 40 – Paragraphe 3.3.1 relatif à l'adéquation de l'assainissement, il est indiqué que les stations d'épuration sont conformes. Comme indiqué précédemment dans cet avis, cette affirmation mérite plus de nuance.

- Page 46 - Paragraphe 3.4.1 relatif à la qualité de l'air, il faut écrire que le SRADDET a été approuvé le 24/01/2020.

## Atlas foncier

- Tableau concernant la commune d'Autreville-sur-la-Renne – Valdelancourt, les deux dernières lignes (non numérotées) font référence sans doute au même site d'une superficie de 1032 m<sup>2</sup>.

- Tableau concernant la commune de Blessonville : il est indiqué sur la ligne n° 6 qu'il n'y aura pas de logement sur ce secteur.

Toutefois, ce secteur est classé en 1 AU (OAP n° 9 pour 1370 m<sup>2</sup>). Il convient de corriger ce tableau.

## OAP thématique TVB

- Page 11 – Corriger la date du PAOT 202-2027 et non 2016-2018.



Le diagnostic sera modifié en ce sens

La date du PAOT sera corrigée en 2022-2027



## Zonage

Des constructions ou bâtiments sont à ajouter aux plans de zonage selon le tableau suivant :

Commune	Désignation	Référence cadastrale	Zonage
Autreville-sur-la-Renne	Maison d'habitation	ZH 0067	UB
Bricon	Maison d'habitation	ZE 0102/0103	UB
	Ancienne gare	OA 0617	UB
Pont la Ville	Bâtiment agricole	ZN 0024	A
Villiers sur Suize	Maison d'habitation	ZH 0076	UB
	Maison d'habitation	ZH 0075	UB

## Règlement

- Zone agricole : Dans le caractère de la zone (page 117), le secteur Ae1 comporte deux définitions. Une mise à jour est nécessaire.
- Zone agricole : Sur le cartouche des plans de zonage, un secteur Ae2 est défini. Ce secteur n'apparaît pas sur les plans de zonage. Une actualisation est nécessaire.
- L'article 4 de la zone UB donne des prescriptions sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Le paragraphe 5.2.2.1.7 (page 54) dispose que le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente, sans toutefois indiquer la mesure permettant de les caractériser. Par exemple, en zone UE, le règlement précise qu'une faible pente est inférieure à 10 degrés. Il convient de compléter cet article comme c'est le cas en zone UE.



Le zonage sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens

Le cartouche du zonage sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens en précisant que les toitures à faible pente sont inférieures à 10 degrés.



## Règlement – Remarques en lien la mise en page et l'orthographe

- Il manque une cohérence formelle pour la citation des références juridiques : art. ou article, R111-2 ou R. 111-2, etc. En outre, le mot Code, lorsqu'il entre dans un titre, prend la majuscule ; on écrit donc le Code de l'environnement ou le Code de l'urbanisme. Cette règle n'est pas toujours observée.
- Il manque une cohérence d'ensemble pour les titres et listes à puce. En effet, selon les cas, ils se terminent par un signe de ponctuation différent ( . ; , : ), les puces ne sont pas alignées, etc.
- L'usage de la ponctuation est souvent aléatoire : absence de point en fin de phrase, présence incongrue d'une virgule entre un sujet et son verbe, etc.
- Les listes se terminent par des points de suspension, la locution latine etc. (qui doit d'ailleurs toujours être suivie d'un point abrégatif) ou les deux. Il est préférable de choisir une seule et même forme.
- Le règlement comprend plusieurs occurrences de la forme fautive si ils ; il convient d'éviter ce hiatus transitoire en élidant le i de la conjonction si devant les pronoms il et ils.
- Il manque fréquemment une espace, parfois insécable, entre les nombres et les unités de mesure, mais encore avant et après les guillemets.



Ces éléments seront corrigés



**A – SYNTHÈSE DE L’AVIS**

- aux besoins en logements exprimés pour le développement de l’habitat et le desserrement des ménages qui :
  - sont très largement surestimés (35 suffiraient en respectant l’ambition de la communauté de communes d’une mise à disposition de 158 logements existants due à la baisse validée par le projet de la population de – 300 habitants) ;
  - présentent des incohérences (par exemple, les surfaces des zones en extension urbaine sont chiffrées à 11,8 ha dans le chapitre 5 du document « justification des choix » et à 15,83 ha dans le chapitre 7 du même document) ;
- A l’échelle de la Communauté de Communes, les espaces d’extension de l’enveloppe urbaine projetée dans le PLUI est de 11,8 hectares.
  - 2 hectares pour Châteauvillain ;
  - 1,3 hectares pour Arc-en-Barrois ;
  - 4,2 hectares pour les villages de l’aire d’influence de Chaumont ;
  - 4,3 hectares pour les villages des secteurs Aube-Aujon ;

Les zones à urbaniser se divisent en trois zones :

- Zone 1AU : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat ;
- Zone 1AUE : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique ;
- Zone 1AUL : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation équipement ;

Zonage	Surface en ha
1AU	8,45
1AUE	6,38
1AUL	0,99
<b>Total</b>	<b>15,83</b>



Le projet s’inscrit dans les orientations du SCOT approuvé

Les 11,8 ha évoquent l’ensemble des extensions de l’enveloppe urbaine (dents creuses et zones à urbaniser) les 8,45 ha correspondent aux sites 1AU à vocation habitat (zones à urbaniser)



### A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

- aux besoins exprimés pour le développement des activités économiques qui :
  - ne présentent pas le bilan indiquant les surfaces totales, les surfaces occupées, les surfaces disponibles, des ZAE existantes sur le territoire ;
  - relèvent d'une affectation comptable issue du SCoT du Pays de Chaumont pour une surface de 9 ha ;
  - autorisent, en plus de ces 9 ha la création sur d'autres sites pour des surfaces inférieures à 3 ha sans autre information ;
  - manquent de cohérence et ne prennent pas en compte la loi Climat et Résilience, le dossier mentionne une surface de 43,01 ha en zone Ue urbanisée, et 6,38 en zone 1AUe, soit un total de 49,38 ha pour les activités économiques alors que sur une période de 12 ans de 2011 à 2023, la surface consommée pour les activités économiques a été de 7,67 h ;
  - autorise des secteurs d'activités économiques en zones A et N ;



Le bilan des disponibilités au sein des ZAE existantes sera réalisé  
Le SCOT identifie les sites d'activités susceptibles d'accueillir, à l'horizon 2035, des capacités de développement supérieures à 3 hectares (hors disponibilités existantes). Les documents d'urbanisme peuvent, pour ces sites, prévoir des capacités supérieures à 3 hectares. Pour les autres sites économiques, le développement des capacités est possible dans la limite de 3 hectares.

L'argumentaire de la prise en compte de la loi résilience est repris dans les pages suivantes.



### A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

- aux besoins exprimés pour les « Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au nombre de 59 pour un total de 196,31 ha répartis sur 14 sous-zonages N différents qui :
  - présentent des incohérences relatives aux zonages d'implantations et aux surfaces ;
  - intègrent des STECAL dans des zones Natura 2000 sans que la séquence Éviter, Réduire, Compenser ne soit abordée ;
- à la définition et la constructibilité des secteurs et sous-secteurs agricoles :
  - le PLUi prévoit 9 sous-secteurs en zone agricole et autorise dans certains d'entre eux les locaux d'artisanat et commerce, les entrepôts, les sites industriels, les conditions spécifiques dans lesquelles seraient autorisées ces activités ne sont pas précisées ;



La prise en compte de la démarche ERC sur les STECAL dans les zones Natura 2000 sera développées dans les justifications

Les secteurs dédiés à des activités économiques en zones agricoles ou naturelles seront classés en zone économique UE si l'activité est déjà existante, les secteurs d'extension auront un zonage adapté notamment sous la forme de STECAL



### A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

- à la définition et la constructibilité des zones naturelles :
  - la zone N est subdivisée, comme la zone A, en une multitude de sous-secteurs définis pour beaucoup d'entre-eux par l'application de conditions spécifiques qui ne sont pas décrites dans le règlement ;
  - le règlement prévoit des secteurs d'activités économiques en zone N, par exemple, le secteur Ne3 autorise sous conditions les activités économiques et touristiques mais également l'artisanat et le commerce de détail, les entrepôts et les industries sans que les conditions spécifiques dans lesquelles seraient autorisées ces activités ne soient précisées ;



Les destinations autorisées au sein du règlement en lien avec l'avis de la CDPENAF seront précisées



### A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

- à la prise en compte de la trame verte et bleue :
  - le dossier mentionne que 13 secteurs à vocation d'habitat interceptent des réservoirs de biodiversité ;
  - aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est identifiée dans les OAP ou dans les autres pièces du dossier à ce sujet ;
- à la prise en compte des zones humides :
  - si le dossier mentionne que : « Le principe d'évitement a été inscrit pour les zones à dominante humide. Ces périmètres ont été repris en majorité en zone naturelle. Le zonage reprend ces périmètres afin d'imposer leur prise en compte dans le règlement. ». Or, l'Ae constate par exemple que ce n'est pas le cas pour Châteauvillain, où la partie humide est restée en zonage A faisant l'objet d'une OAP (site n°111) qui ne mentionne aucunement la présence d'une zone humide ;
  - l'analyse de caractérisation des zones humides n'a été faite que pour les secteurs prévus pour les activités économiques ;



Les justifications du PLUi apporteront des précisions sur la prise en compte de la TVB sur les sites de projets intersectant les réservoirs de biodiversité.

L'OAP sur la commune de Châteauvillain (site n°111) précise la présence de la zone humide investiguée, toutefois elle n'apparaît pas dans la légende de l'OAP. Elle sera rajoutée et le périmètre de la zone humide sera classé en zone naturelle.

La démarche du PLUi a été initiée avant l'approbation du SCOT ainsi la mise en place d'une investigation n'avait pas été intégré dans la procédure du PLUi.



### A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

- à la prise en compte des sites Natura 2 000 :
  - 19 STECAL sont localisés dans les sites Natura 2000. L'Ae constate que ces 19 STECAL sont en zones A ou N alors que le dossier indique que les sites Natura 2 000 ont été classés en zone N ;
- à la complétude du dossier et l'antériorité des données présentées : il manque le rapport de présentation et nombre de données datent de 2018.

*L'Ae considère que le projet de PLUi présente de nombreuses lacunes qui nécessitent la reprise du projet, avec des données actualisées.*

*Les nombreuses recommandations de l'avis détaillé aideront la communauté de communes à améliorer la qualité de son futur PLUi.*



Les données du diagnostic seront mises à jour



## 1.2. Le projet de territoire

Le pétitionnaire calcule une baisse de 300 habitants sur la période 2020 – 2035, ce qui conduirait d'après le dossier à 7 524 habitants. Or la population 2020 étant de 7 440 habitants, une baisse de 300 habitants conduirait à une population en 2035 de 7 140 habitants et non 7 524. L'Ae constate que les 2 calculs ne sont de toute façon pas cohérents avec la réalité puisque, d'après l'INSEE, la population en 2021 est déjà descendue à 7 336 habitants. Une baisse de 300 habitants conduirait donc à une population en 2035 de 7 036 habitants.

Le nombre de logements pour le desserrement des ménages n'est pas précisé dans le dossier. Il est compris dans les 385 nouveaux logements prévus dans le PLUi.

Le PLUi prévoit par ailleurs une surface ouverte à l'urbanisation de 33 ha dont 24 pour l'habitat et 9 pour les activités économiques.

En réponse à ces projections, mais sans lien avec elles d'après l'Ae (cf. chapitre 3.1.1. du présent avis), le dossier indique un objectif global de production de 385 logements, inscrit dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) conformément aux orientations du SCOT du Pays de Chaumont. Cet objectif se décline par la production de 250 logements neufs et à minima 135 logements en réhabilitation.

***L'Ae recommande de mettre en cohérence les chiffres entre eux et en cohérence avec les données INSEE les plus récentes.***



Les justifications du projet seront complétées.



## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

### 2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

L'Ae n'a pas d'observation sur l'analyse du PLUi avec ces documents à l'exception de la protection des zones humides dans le SDAGE Seine-Normandie (cf. chapitre 3.2.2. du présent avis).

Le dossier comporte de plus une analyse de la compatibilité du PLUi avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Chaumont.

Le SCoT du Pays de Chaumont a fait l'objet de l'avis de l'Ae n° 2019AGE84 du 9 octobre 2019<sup>18</sup>. Dans cet avis, l'Ae constatait que la baisse de la population induirait une augmentation importante du taux de vacance du parc de logements et donc qu'il n'est ni nécessaire, ni souhaitable, de créer de nouveaux logements. L'Ae indiquait clairement qu'elle ne partageait pas les hypothèses du SCoT pour calculer les besoins en logements et recommandait dans cet avis « **de ne pas créer de nouveaux logements, mais plutôt d'engager un programme ambitieux de rénovation du parc existant.** »

Par ailleurs, concernant les surfaces prévues pour les activités économiques, l'Ae recommandait de « **diminuer les surfaces dédiées aux nouvelles ZAE en fixant des objectifs prescriptifs de densification et de valorisation du foncier disponible à vocation économique** ».

L'analyse de ces points d'articulation entre le SCoT et le PLUi figure au chapitre 3.1. du présent avis.

Le dossier mentionne que le projet de PLUi est compatible avec le SCoT du Pays de Chaumont. L'Ae admet que cette affirmation est vérifiée, mais elle regrette fortement que les observations qu'elle a émises lors de la procédure de réalisation du SCoT, notamment ses observations relatives à la création de logements et de zones d'activités (cf. chapitres 3.1.2. et 3.1.3. du présent avis) n'aient pas été prises en compte par la collectivité au moment de la réalisation du PLUi.



Le PLUi s'inscrit dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT et reprend ses différentes orientations et notamment vis-à-vis des enjeux de la consommation foncière.



**2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est et de la Loi Climat et Résilience (LCR)**

Par ailleurs, bien que le dossier indique que le PLUi est compatible avec les 30 règles du SRADDET<sup>20</sup>, l'Ae considère que la compatibilité du PLUi avec les règles R2 « *Intégrer les enjeux Climat Air Énergie dans l'aménagement* » et R9 « *Préserver les zones humides inventoriées* »

n'est pas vérifiée en raison de la constructibilité des zones humides identifiées après analyse de terrain (cf. chapitre 3.2.2. du présent avis) et de l'absence de secteurs définis pour l'implantation d'énergies renouvelables (cf chapitre 3.5.1. du présent avis). Cette compatibilité n'est pas non plus démontrée avec les règles R16 et R17 relatives à la sobriété foncière et à l'optimisation du potentiel foncier mobilisable.



La démarche du PLUi a été initiée avant l'approbation du SCOT ainsi la mise en place d'une investigation n'avait pas été intégré dans la procédure du PLUi.



### 3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

#### 3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

##### 3.1.1. Objectif de consommation foncière

Le dossier rappelle qu'entre 2006 et 2016, environ 38 hectares de foncier ont été consommés dans la CC3F et que cette urbanisation s'est réalisée à une faible densité (7 logements / ha en moyenne). Il précise que l'un des principaux enjeux du PLUi est la maîtrise de la consommation foncière à venir.

L'Ae rappelle que le portail de l'artificialisation des sols<sup>21</sup> indique une consommation d'espaces naturels et forestiers (ENAF) de 46,89 ha sur la période 2011 – 2023 alors que, dans le même temps, la communauté de communes a perdu 912 habitants. La consommation d'ENAF pour l'habitat a représenté 31,61 ha de ces 46,89 ha, soit 67 % de la consommation d'ENAF totale.

Le dossier mentionne qu'au regard des orientations du SCoT du Pays de Chaumont liées aux enveloppes foncières disponibles sur les différentes parties de son périmètre, la CC3F devra s'inscrire dans un objectif maximum de 33 ha, toutes destinations confondues, dans une logique de réduction de la consommation foncière de l'ordre de 37% (période de référence 2006-2016 = 38 ha consommés, période projetée 2020 - 2030 = 24 ha).

***L'Ae rappelle que l'objectif maximal défini par le ScoT n'est pas un droit à tirage mais que la consommation foncière doit être analysée et justifiée au regard des besoins réels du territoire.***

Elle constate également que l'objectif de 33 ha dépasse largement celui autorisé par la loi Climat et Résilience ( $46,89 / 2 = 23,5$  ha).



Les éléments d'explication sont évoqués sur la page suivante :

La disposition n°18 intitulée "LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS" du SCOT précise, notamment dans le tableau de la page 44 intitulé "plafond foncier pour la production de logements" (intégrant les extensions et les dents creuses constructibles, hors application d'un coefficient de rétention foncière), la modalité de calcul du compte foncier du SCOT. Ainsi, il est possible de retrouver, dans l'enveloppe urbaine, une dent creuse qui consomme du compte foncier SCOT sans consommer d'ENAF. Ces deux données ne sont pas nécessairement identiques.

Dans le cadre du PLUi, la consommation du SCOT s'élève à :

- 27,89 ha en artificialisation (selon la définition du SCOT) pour le compte foncier habitat,
- 9 ha pour le compte foncier économique

Soit **environ 36,9 ha au total de compte foncier SCOT**.

Concernant la loi Climat et Résilience, ces espaces consomment 20,2 ha pour les potentiels en AU (habitat, équipement et économique) et 11,5 ha pour les sites classés en U. Ainsi, **le total lié à la consommation d'ENAF est de 31,7 ha**.

On constate que 5,2 ha correspondent à une consommation du compte foncier du SCOT sans pour autant consommer d'ENAF.

L'objectif de réduction pour la CC3F est fixé à 31,5 ha d'ENAF pour la période 2021-2030 (en appliquant le « droit à l'hectare »), ce qui correspond à 7,8 ha d'artificialisation pour la période 2030-2035 ( $31,5 \text{ ha} / 2 = 15,75 \text{ ha} / 2 = 7,8 \text{ ha}$ ).

Il en découle **un objectif de réduction total de 39,3 ha entre 2021 et 2035**, sachant que, selon les données du portail de l'artificialisation, environ 3,76 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2025. De ce fait, **35,46 ha seraient consommés dans le cadre du PLUi sur la période 2021-2035. Ces données s'inscrivent bien dans la logique de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience**.



### 3.1.2. L'habitat

#### Définition des besoins en logements

***L'Ae recommande à la CC3F de ne pas créer de nouveaux logements, mais plutôt, comme demandé par l'Ae à l'échelle du SCoT, d'engager un programme de rénovation du parc existant permettant de ne pas artificialiser inutilement des espaces agricoles ou naturels, d'engager la collectivité dans la voie d'une reconversion ambitieuse des logements en logements peu ou pas énergivores, et de mettre à disposition des habitants des logements de typologies diverses plus conformes à leurs attentes.***

L'Ae attire de plus l'attention du pétitionnaire sur le fait que les surfaces des zones en extension urbaine ne sont pas toujours cohérentes dans le dossier. Elles sont en effet chiffrées à 11,8 ha dans le chapitre 5 du document 3 « justification des choix » et à 15,83 ha dans le chapitre 7-5<sup>24</sup> du même document.

***L'Ae recommande de mettre en cohérence dans les documents du dossier les surfaces de zones à urbaniser toutes vocations confondues.***



Les besoins en logements et chiffres de réduction de la consommation d'espace s'inscrivent dans les principes du SCOT et de la Loi Climat et Résilience.



### 3.1.3. Les activités économiques

#### La définition des besoins économiques

L'Ae regrette fortement que le document diagnostic du PLUi soit basé sur des éléments de 2018 alors que l'enjeu, affiché par la CC3F, d'optimisation du foncier économique, ne peut se satisfaire de données anciennes de 7 ans. L'Ae regrette de plus que le diagnostic ne comporte pas pour chaque zone d'activités un bilan indiquant les surfaces totales, les surfaces occupées, les surfaces disponibles, etc.

***L'Ae recommande d'actualiser le diagnostic afin d'y intégrer un bilan récent des surfaces dédiées aux activités économiques, ainsi que des constats d'occupation des surfaces récents, de moins d'un an.***

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le dossier mentionne une surface de 43,01 ha en zone Ue urbanisée, et 6,38 en zone 1AUe, soit un total de 49,38 ha pour les activités économiques, hors activités ayant un lien avec les exploitations agricoles, mais la part des 43,01 ha de zone Ue actuellement disponible n'est pas précisée.

L'Ae note que le règlement prévoit de plus des secteurs d'activités économiques en zones A et N (cf. chapitre 3.2. du présent avis). Elle rappelle de plus que sur une période de 12 ans, de 2011 à 2023, la surface consommée pour les activités économiques a été de 7,67 ha<sup>25</sup>, soit environ 20 % de la consommation de surface prévue dans le PLUi.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser la part de zones Ue disponible pour y implanter de nouvelles activités économiques et, le cas échéant, de baisser fortement la surface des zones AU dédiées aux activités économiques.***



L'inventaire des zones d'activités sera réalisé



**3.1.4. Les équipements et les services (sport, culture, équipements publics liés au tourisme, loisirs, équipements pour la production d'EnR...)**

Le dossier mentionne 0,99 ha de zone en extension pour les équipements. Cette surface porte notamment sur la commune de Châteauvillain pour le développement d'un groupe scolaire et sur la commune de Bricon afin d'assurer le confortement du site d'équipements.

*L'Ae recommande de préciser en quoi consiste le confortement du site d'équipements de Bricon et pour quels équipements cette zone est prévue.*



Le site permet la présence de la micro-crèche ouverte en novembre 2025 à proximité des équipements existants et du site de développement habitat de la commune.



### 3.1.5. Les Secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL)

Par ailleurs, l'Ae constate que 2 tableaux des chapitres 6-3 et 6-4 du rapport d'évaluation environnementale présentent la commune et le zonage dans lequel les STECAL sont compris, ainsi qu'un numéro par site. Ces numéros ne sont cependant pas utiles car illisibles sur les plans.

***L'Ae recommande de définir précisément l'emplacement et la taille des STECAL dans les documents graphique et écrit du règlement.***

D'après ces tableaux des chapitres 6-3 et 6-4, dans lesquels les surfaces ne sont pas totalisées, l'Ae compte un nombre très élevé de 59 sites de STECAL dans le projet de PLUi.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de mettre en cohérence dans les différents documents du dossier les zonages du PLUi concernés par ces STECAL ainsi que les surfaces de STECAL en précisant les surfaces existantes et les surfaces en projet.***

L'Ae rappelle que selon l'article R.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut autoriser des STECAL, **à titre exceptionnel uniquement**, et que l'identification de 59 sites de STECAL d'une surface totale de 196,31 ha, 224 ha ou 236,45 ha selon les pièces et les chapitres du dossier ne peut être considéré de fait comme exceptionnel et doit être dans tous les cas démontrée.

***L'Ae recommande de réduire le nombre et la surface des STECAL.***

Elle rappelle de plus que la création de ces STECAL, selon le même article du code de l'urbanisme, doit recueillir l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'Ae constate de plus que certaines de ces STECAL sont dans ou à proximité de sites Natura 2000<sup>27</sup>. Les observations de l'Ae sur cette situation figurent au chapitre 3.2.3. du présent avis.



Des zooms seront réalisés pour faciliter la lisibilité

Il s'agit d'une mauvaise lecture des documents, les surfaces sont bien précisées



### 3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

#### 3.2.1. Les zones agricoles (A)

L'Ae ne note, dans le détail du règlement, aucune différence de réglementation entre la zone Ae et la zone Ae1.

***L'Ae recommande de mettre en cohérence les définitions de secteurs de la zone A dans les documents opposables du PLUi et de limiter le secteur Ae à 2 sous-secteurs Ae1 et Ae2 au lieu de 3 (Ae, Ae1, Ae2).***

Si les conditions spécifiques mentionnées par le règlement du PLUi sont celles des articles L.151 - 11, L. 151 - 2<sup>29</sup> et L. 151 - 13 (STECAL), du code de l'urbanisme, le règlement devra le préciser.

***L'Ae recommande d'interdire en zone A, à l'exception des carrières déjà existantes, les constructions industrielles ou de bureaux, qui ne devraient être autorisées que dans les zones U ou AU spécifiques.***



Lien avec la remarque de la CDPENAF une évaluation du classement des différents zonages sera réalisée

Lien avec la remarque de la CDPENAF une évaluation du classement des différents zonages sera réalisée



### 3.2.2. Les zones naturelles (N)

#### La prise en compte des zones naturelles dans le PLUi

L'Ae relève une contradiction dans le document « justification tome 3 » qui indique aussi qu'ont été classé en zone A1 : « les secteurs présentant un enjeu paysager lié à la topographie, à la présence d'une ZNIEFF de type 1, d'un site Natura 2000 ou à des vallées ... ».

**L'Ae recommande de classer l'ensemble des sites Natura 2000 en zone N.**

La zone N est subdivisée, comme la zone A, en une multitude de sous-secteurs définis pour beaucoup d'entre-eux par l'application de conditions spécifiques qui ne sont pas décrites dans le règlement. L'Ae note que le règlement prévoit des secteurs d'activités économiques en zone N du PLUi. Le secteur Nc est un secteur naturel en lien avec la présence de carrières.

Par exemple le secteur Ne3, défini comme secteur naturel où les activités économiques et touristiques sont autorisées sous conditions spécifiques, autorise :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les entrepôts ;
- les industries ;
- les bureaux.

L'Ae note que les conditions spécifiques dans lesquelles seraient autorisés ces activités ne sont pas précisées. L'Ae rappelle l'article R.151-25 du code de l'urbanisme qui précise cette possibilité laissée à la collectivité :

**L'Ae recommande d'interdire en zone N, à l'exception des carrières, toutes les constructions industrielles ou de bureaux, qui ne devraient être autorisées que dans les zones U ou AU spécifiques.**



L'adaptation du zonage sera envisagée en lien avec l'avis de la Préfecture.



La trame verte et bleue, les cours d'eau et leurs ripisylves et milieux aquatiques

Le dossier mentionne que 13 secteurs à vocation d'habitat interceptent des réservoirs de biodiversité. Parmi eux, les zones de projet E77, E67, E69 et E73 interceptent des cœurs de biodiversité de sous-trame humide et prairiale.

Le rapport d'évaluation environnementale indique vaguement que « *la réduction des éventuels impacts sera possible en proposant des aménagements concrets au sein des prescriptions paysagères des OAP.* ». Cependant, aucune mesure d'évitement, de réduction ou encore moins de compensation n'est identifiée dans les OAP ou dans les autres pièces du dossier.

Pour le site E77 à Châteauvillain par exemple, les mesures qui pourraient être comprises comme des mesures de réduction sont tout simplement des mesures de traitement des franges du site, identiques à ce qui est fait pour tout autre site dans une OAP (cf figure 3 du présent avis).

***L'Ae recommande de préciser explicitement les mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour chacun des impacts du PLUi sur l'environnement et de préciser notamment comment ces mesures sont déclinées sur les sites de projets.***

Le dossier mentionne que les sites qui accumulent le plus d'enjeux sont les secteurs d'habitat E19, E22, T45, E67, E69, E73, E77, T84, E93, E96 et 112 et que ces derniers présentent des enjeux de préservation des milieux naturels. L'Ae constate que les mesures d'évitement qui pourraient préserver ces sites n'ont visiblement pas été examinées ni même envisagées.



La précision des mesures d'évitements, de réduction et de compensation seront développés



L'Ae rappelle que la collectivité peut donc prendre en compte les risques dans les documents d'urbanisme et dans la délivrance des autorisations d'urbanisme, assurer la mission de surveillance et d'alerte et intervenir en cas de carence des propriétaires pour assurer le libre écoulement des eaux. Or l'OAP TVB n'est pas précise sur les actions relevant de la collectivité pouvant être engagées dans le cadre de cette loi GEMAPI.

***L'Ae recommande de préciser dans l'OAP TVB les actions pouvant être entreprises par la collectivité dans le cadre de la loi GEMAPI afin de restaurer la trame bleue sur le territoire de la CC3F.***



L'OAP thématique précisera les éléments pouvant être introduits dans le cadre de la loi GEMAPI



### Les zones humides

Le dossier mentionne que : « *Le principe d'évitement a été inscrit pour les zones à dominante humide. Ces périmètres ont été repris en majorité en zone naturelle. Le zonage reprend ces périmètres afin d'imposer leur prise en compte dans le règlement.* ».

Or, à l'examen des plans du règlement graphique, l'Ae constate que ce n'est pas le cas pour Châteauvillain, où la partie humide est restée en zonage A faisant l'objet d'une OAP (site n°111) qui ne mentionne aucunement la présence d'une zone humide.

Concernant Bricon, le plan de règlement graphique indique bien la zone humide identifiée par une trame spécifique. L'article 4.2.5. du règlement écrit indique que dans ces secteurs : « *Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides pourront être soumis à une évaluation préalable* », ce que l'Ae juge insuffisant, l'évaluation préalable pouvant conclure à la constructibilité du site.

L'Ae souligne l'importance des zones humides pour l'adaptation d'un territoire au changement climatique, car elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir les ruissellements en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles sont des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, elles peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude. Elles contribuent également à la lutte contre le changement climatique par leur capacité de stockage du carbone. L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides (diagnostic pédologique et de la flore) afin de pouvoir effectivement les protéger, dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource en eau. Elle rappelle qu'elle a publié à cet effet un « *point de vue de la MRAe Grand Est<sup>34</sup>* » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides.



La démarche du PLUI a été initiée avant l'approbation du SCOT ainsi la mise en place d'une investigation n'avait pas été intégré dans la procédure du PLUi.

Les dispositions réglementaires évoquées par la préfecture sur les zones humides seront ajoutées au document d'urbanisme.



*L'Ae rappelle également que le SDAGE Seine - Normandie, en application des orientations 1.1 : identifier et préserver les milieux humides et 1.3 : éviter avant de réduire puis de compenser l'atteinte aux zones humides*

*Pour ce qui concerne la CC3F, l'Ae recommande d'interdire toute construction, sans exception, dans les 3 415 m<sup>2</sup> de zones humides avérées de Châteauvillain et Bricon , celles-ci étant déjà de superficie très faible.*

Par ailleurs, l'Ae constate que l'analyse de terrain zones humides n'a été faite que pour les secteurs prévus pour les activités économiques. Si cette analyse n'est pas requise au niveau de l'élaboration d'un PLUi, elle devra cependant être réalisée pour tout autre type de projet, situé en zone humide probable<sup>35</sup>, comme un équipement par exemple, quelque soit son importance.

*L'Ae recommande de réaliser une analyse de terrain « zone humide » pour tout type de projet en zone humide probable et, en cas de présence de zone humide avérée, de prendre une mesure d'évitement de la zone afin de conserver ses caractéristiques et fonctionnalités de zone humide.*



La démarche du PLUi a été initiée avant l'approbation du SCOT ainsi la mise en place d'une investigation n'avait pas été intégré dans la procédure du PLUi.  
L'ensemble des terrains identifiés comme humides à la suite d'investigations seront classés en zone naturelle N.



### 3.2.3. Les STECAL en sites Natura 2000

Le dossier mentionne que 19 sites de STECAL sont localisés dans les sites Natura 2000. L'Ae constate que ces 19 STECAL sont en zones A et N, alors que le dossier indique que les sites Natura 2000 ont été classés en zone N (cf. chapitre 3.2.2. du présent avis). Il mentionne que 10 de ces sites sont des sites qui génèrent des projets divers comme la création d'hébergements insolites, l'extension du golf d'Arc-en-Barrois, la reconstruction d'une ancienne chapelle à Orges et

le développement de la Brasserie Vauclair à Giey-sur-Aujon. Les dispositions réglementaires de ces secteurs limitent fortement leurs éventuels impacts en limitant la constructibilité.

L'Ae s'étonne de la situation d'un golf, activité fortement consommatrice en eau et potentiellement perturbatrice pour les espèces animales, à proximité et partiellement accolé au site Natura 2000. Elle estime qu'une extension raisonnable du golf, d'une surface actuelle d'environ 24 ha<sup>36</sup> ne devrait pas être réalisée à proximité d'un site Natura 2000. **Elle rappelle que ce projet serait soumis dans tous les cas à une demande d'examen au cas par cas au titre de la rubrique 44-c « Équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés ; terrains de golf et aménagements associés d'une superficie supérieure à 4 hectares. » du tableau annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement.**

L'Ae constate par ailleurs que beaucoup de projets de STECAL concernent de l'hébergement touristique insolite (7 projets). L'Ae s'étonne de ce grand nombre de projets du même type.

***L'Ae recommande de phaser la réalisation des différents projets d'hébergements en site Natura 2000, de manière à ne pas réaliser un projet tant que la viabilité économique du projet précédent n'aura pas été démontrée.***



Une réflexion sera apportée sur la définition des sites de projet dans les STECAL.



### Le système d'assainissement

***L'Ae recommande d'indiquer précisément les entités responsables de la gestion des réseaux d'assainissement collectifs et des stations d'épuration, et de préciser si les installations d'assainissement non collectif sont conformes ou non conformes à la réglementation.***

### Les eaux pluviales

Le règlement indique que « *Tout rejet en milieu naturel direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur* ».

Cependant, le dossier ne précise pas si des réseaux d'assainissement séparatifs existent sur certaines communes, à l'exception d'un avant-projet de travaux à Laferté-sur-Aube.

Le document diagnostic du dossier comporte un chapitre 4.4. intitulé « L'assainissement et la gestion des eaux pluviales » dans lequel la gestion des eaux pluviales n'est pas du tout évoquée.

***L'Ae recommande de compléter le diagnostic territorial et le rapport d'évaluation environnementale par les dispositions existantes pour la gestion des eaux pluviales et les dispositions prévues en cas d'impossibilité technique de gérer l'évacuation des eaux pluviales par l'infiltration au plus proche de la source.***



Les justifications du PLUi seront apportées sur ces différents sujets

Les compléments sur la gestion des eaux pluviales seront apportés



### 3.4. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

L'Ae constate que ces emplacements ne figurent ni dans le règlement écrit, ni dans le règlement graphique, ni dans la liste des emplacements réservés, ni dans les autres pièces du dossier.

*L'Ae recommande de préciser l'emplacement des aires de covoiturage et de les identifier dans le PLUi.*

*L'Ae recommande de préciser les modalités de développement des mobilités actives par le biais par exemple d'un plan vélo ou d'une OAP thématique « mobilité ». Elle recommande par ailleurs de préciser où pourraient être installés des parcs de stationnement en extérieur de 10 places et plus afin de lutter contre le stationnement sauvage et par voie de conséquence des bornes de recharges de véhicules électriques, rendues obligatoires par l'article L.113-12 du code de la construction et de l'habitation<sup>38</sup> dans le cas d'aires de 10 places et plus.*



Il existe une aire de covoiturage sur la commune de Châteauvillain. La collectivité travaille sur ce sujet et est consciente de la nécessité de développement.



### 3.5. Autres enjeux

#### 3.5.1. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Par ailleurs, depuis 2017, la CC3F compte un Site patrimonial remarquable (SPR)<sup>41</sup> classé au titre de l'article L.631-1 du code du Patrimoine à Châteauvillain, dans les plateaux de Chaumont. L'incompatibilité de covisibilité entre ce SPR et d'éventuels parcs éoliens ou parcs solaires devrait être, au titre des impacts paysagers, examinée dans le cadre du PLUi.

***L'Ae recommande de définir, en fonction des contraintes paysagères liées au Parc national naturel de Forêts et au Site patrimonial remarquable de Châteauvillain, les zones d'exclusion d'implantation de projets d'énergies renouvelables, notamment les zones exclues de parcs éoliens ou de parc solaires.***



La collectivité désire permettre la mise en place des énergies durables. Les projets devront dans tous les cas justifier de leur intégration au travers les différentes autorisations environnementales



L'Ae estime que la présence de quelques éléments végétaux pour améliorer l'insertion urbaine du site est un leurre, et que la qualité de la transition entre un site d'activités en entrée de ville et l'urbanisation existante tient plus à la qualité de la forme urbaine : agencement des espaces publics, cohérence des gabarits et des hauteurs de bâtiments en front de site, cohérence de l'orientation des bâtiments, ou à des prescriptions urbaines et architecturales comme par exemple la qualité des matériaux de façade.

Or les OAP du PLUi ne sont pas du tout prescriptives sur ces points.

***L'Ae recommande de compléter les OAP sectorielles « économique et équipement » afin de les rendre plus prescriptives en matière d'insertion paysagère des secteurs en entrées de villes.***



Le choix des élus est de limiter le degré de précision des OAP sectorielles afin de permettre la présence de porteur de projets sur le territoire. Ainsi, les OAP affichent les caractéristiques minimales à respecter aux vues des enjeux des différents sites.



### 3.5.2. Les risques naturels

Les zones inondables sont repérées dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Elles se situent le long des cours d'eau de l'Aube et de l'Aujon.

15 communes sont cartographiées par l'atlas des zones inondables. Le dossier présente dans le diagnostic les plans correspondant à ce risque sans nommer les 15 communes concernées.

***L'Ae recommande de préciser dans le rapport d'évaluation environnementale la liste des communes concernées par des zones inondables relevant de l'AZI et de préciser en introduction au document Atlas des sites de projet si certains de ces sites sont situés dans une zone inondable de l'AZI.***

Aucune commune sur le territoire ne possède de Plan de prévention des risques inondations (PPRI).

### 3.7. Le résumé non technique

Le dossier comporte le résumé non technique prévu par le code de l'environnement.

L'Ae constate que ce résumé non technique est trop général et ne donne pas d'indication précise notamment sur la consommation d'espaces découlant de l'application du PLUi : nouveaux secteurs AU créés par le PLUi, surfaces des STECAL, etc.

***L'Ae recommande de mentionner précisément la consommation d'espaces naturels et forestiers induite par l'application du PLUi.***



La liste sera complétée. L'analyse des sites de projet est déjà réalisée, 2 sites de projets intersectent l'AZI

Le résumé non technique sera complété en précisant les éléments en lien avec la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers induits par le PLUi



*a. Les remarques et propositions ci-dessous conditionnant l'avis émis par le Chambre d'Agriculture*

*i. Les OAP et prescriptions environnementales*

L'OAP TVB manque de clarté dans ses périmètres d'application. Plusieurs points sont précisés dans l'analyse technique ci-joint. Il est difficile de faire le lien entre les secteurs d'application des Orientations de l'OAP et les zonages concernés et les règlements écrit et graphique.

Nous demandons de préciser dans l'OAP les zonages concernés par les orientations mentionnées.

L'orientation sur les grands paysages mentionne que ceux-ci doivent être sauvegardés en permettant la conservation des points de vue caractéristiques des vallées (notamment la plaine de Chateauvillain-Latrecey et la plaine de Semoutiers)<sup>1</sup>: Est-ce que cette OAP s'applique sur la zone A1 (secteur agricole soumis à des enjeux paysager) qui représente plus de 3500 ha déclarée à la PAC 2022 ou est-ce un autre zonage ?

Nous demandons la formulation suivante (p15 de l'OAP-dans le type 2) : « Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent les constructions nécessaires à l'activité agricole sous conditions ainsi que des aménagements ponctuels (...) ».



L'OAP TVB sera précisé

*ii. Règlement graphique*

- Cohérence des zonages et identification des bâtiments agricoles et de leurs périmètres sanitaires le cas échéant

Certains secteurs déclarés à la PAC sont classés en zone N sans justification claire. Nous demandons d'extraire les parcelles déclarées à la PAC de la zone N et de les attribuer à la zone A.

Le SCOT du pays de Chaumont précise dans son DOO (page 18) : « les documents d'urbanisme limitent fortement la constructibilité (habitations, entreprises, bâtiments recevant du public) dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments des exploitations d'élevage concernées par des périmètres sanitaires ». Nous demandons que ces périmètres soient appliqués et mentionnés sur les documents graphiques.

Plusieurs bâtiments agricoles ne sont pas identifiés dans les règlements graphiques, notamment en zones N et urbaines. Des activités non agricoles sont également présentes en zone A.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il existe plusieurs Entreprises de Travaux Agricoles ou des entreprises de stockage de céréales sur votre territoire. Bien que ces entreprises soient des partenaires du monde agricole, elles ne peuvent construire en zone A. Aussi, il nous semble important qu'une vérification soit réalisée sur la nature des activités réalisées en zone A et d'évaluer ensemble leurs besoins à venir en bâtiment et d'y apporter une solution.

Une justification précise des zonages avec un reclassement si besoin en STECAL ou en Zone UE ainsi qu'une mise à jour du règlement graphique sont attendues.



Il n'existe pas de lien obligatoire entre les déclarations PAC et le classement en zone Agricole

Il n'apparaît pas nécessaire de faire figurer ces éléments au règlement graphique. En effet, en cas d'évolution des bâtiments, le zonage risquera de ne plus être à jour



- Éléments surfaciques identifiés au titre du L151-23 du CU :

Des éléments surfaciques sont déjà identifiés au niveau de la PAC pour le monde agricole. Le fait d'identifier d'autres éléments imposent des contraintes supplémentaires au monde agricole. Nous demandons que dans les zones couvertes par les déclarations PAC, il ne soit pas créé de nouvelles contraintes au nom de l'urbanisme.



Il n'existe pas de lien obligatoire entre les déclarations PAC et le classement en zone Agricole



*iii. Règlement écrit :*

- Changement de destination des bâtiments agricoles

Le changement de destination est limité à la zone A, alors que des bâtiments agricoles existent en zone N. Nous demandons d'autoriser ce changement en zone N sous conditions équivalentes à celles de la zone A en harmonisant les terminologies utilisées.

Vous identifiez deux situations différentes pour des bâtiments agricoles occupés ou inoccupés par une exploitation agricole. Cette condition remet une contrainte supplémentaire par rapport à la jurisprudence en vigueur pour les bâtiments agricoles dont le permis de construire date d'avant ou après 1943 ainsi que la réglementation actuelle. Nous demandons de simplifier et de n'appliquer que la réglementation en vigueur.

Dans la liste proposée de changement de destination autorisé, il est important de vérifier que ceux-ci sont autorisés dans la zone concernée<sup>2</sup> ou dans le cadre de dérogation spécifique légale<sup>3</sup>. Par exemple, il est autorisé un changement de destination pour des activités de salle de réception. Or dans le tableau des destinations en zone A, cette destination est interdite.

Il est fait mention de « notion d'usage ». Cette notion est utilisée dans le cadre du Code de l'environnement et non du Code de l'urbanisme. Il n'existe pas de compatibilité entre ces deux termes. Aussi, nous demandons d'harmoniser et de simplifier en utilisant les destinations et sous-destinations autorisées dans le cadre du changement de destination.

Nous demandons de préciser que le changement de destination des bâtiments agricoles, quelle que soit la destination, doit se faire dans le respect du principe de réciprocité (Art L111-3 du Code Rural).



Le changement de destination est autorisé aux bâtiments identifiés et pas uniquement sur une question de zonage.

En secteur N et N3 : **« La restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisés sous condition d'être intégrées dans une construction existante ou d'être intégrées dans un bâtiment pouvant changer de destination. »**

Les éléments en lien avec la notion d'usage seront précisés au sein du règlement



- Edification des clôtures

Nous vous rappelons que l'article R 421-2-g du Code de l'urbanisme prévoit que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont, en principe, dispensées de toute formalité au titre du code de

l'urbanisme, sauf celles implantées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement (Art R 421-2 CU).

Nous vous demandons de mentionner cet article du Code l'urbanisme dans les dispositions générales.

- Alignement d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer en lien ou non avec la création de clôture végétale.

Concernant les clôtures végétalisées, les arbres alignés et les clôtures des pâtures, la formulation actuelle exclut les grillages doublés d'arbres alignés : nous demandons de revoir la formulation pour permettre l'usage d'arbres en alignement dans le cadre de clôture végétale.

La liste des espèces locales nous semble trop restrictive pour la biodiversité, peu adaptée aux évolutions climatiques et aux différents types de sol, ce qui induit une augmentation du risque de dépérissement et de mortalité des plantations. Il est proposé de compléter la liste avec les essences présentes dans l'analyse technique jointe.



La précision sera apportée au sein des dispositions générales :

Pour rappel le R.521-12 g du Code de l'urbanisme précise que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière »

Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en précisant que les essences locales doivent également être résistante au changement climatique



- Clôtures des pâtures

L'entretien du dispositif de protection doublant la haie peut nécessiter l'arrachage de la clôture, ce qui pose des difficultés pratiques. Nous demandons de supprimer cette prescription.

- Raccordement au réseau public d'eau

L'obligation de raccordement peut engendrer un surcoût prohibitif et semble contradictoire avec les objectifs d'autonomie des exploitations agricoles. Il est demandé d'autoriser un bâtiment autonome (récupération d'eau de pluie, forage, source privée) sans raccordement au réseau public d'eau.

- Réseaux électriques et télécommunications

Tous les bâtiments agricoles ne nécessitent pas la fibre optique. Il est demandé de mettre cette prescription en recommandation.

Il est également proposé de préciser que les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par l'obligation d'installation de circuits pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides.



Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement de la zone agricole sera modifié de la manière suivante  
*« Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable n'est pas obligatoire sous réserve d'une autonomie de la construction (récupération d'eau de pluie, forage, source privée) sous réserve de respect de la législation en vigueur et d'impossibilité d'un raccordement immédiat au réseau public de distribution d'eau potable. »*

Le règlement sera modifié en ce sens



- Les secteurs soumis à un risque d'inondation (15 communes concernées)

- Risque inondation par débordement

En zone agricole, quel que soit l'aléa de l'AZI (fort ou faible/moyen), il est surprenant que les contraintes appliquées soient plus fortes que celle de la zone urbaine. De plus, il est surprenant que l'habitat diffus non agricole en zone agricole et naturelle ou STECAL ne dispose pas des mêmes contraintes qu'en zone urbaine. Nous demandons que les contraintes concernant le bâti à destination d'habitation notamment soient identiques indépendamment de la zone.

- Risque Ruissellement (3 communes concernées : Orges, Bricon et Cirfontaines en Azois)

Il est très surprenant que le PLU autorise l'occupation de sols, sous condition, sur une bande de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, notamment les nouvelles constructions principales, ainsi que les extensions des constructions existantes et autres extensions en zone urbaines. Pour l'ensemble des zones du plan de zonage les changements de destination, la reconstruction suite à destruction totale, l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs sont autorisés sous condition.

Les efforts du monde agricole en amont de ces zones de ruissellement ne doivent pas servir à densifier l'urbanisation dans les zones de ruissellement en zone urbaine.

Il est donc proposé pour ces deux risques naturels une harmonisation des règles et une meilleure prise en compte du monde agricole.



Les contraintes sont les mêmes, elles sont évoquées dans les dispositions générales

Le règlement sera modifié en ce sens afin de prendre en compte les problématiques de ruissellement également évoqués par l'avis de la préfecture ainsi les constructions de part et d'autre des axes de ruissellement seront interdites.



*b. Vous trouverez également ci-dessous des remarques et propositions complémentaires à l'avis.*

Les documents présents sont de qualité et permettent une compréhension des enjeux. Les remarques suivantes ont pour objectifs de faciliter la mise en œuvre de votre document d'urbanisme en tenant compte des réalités des enjeux agricoles.

### i. Le diagnostic agricole

Un diagnostic agricole a été réalisé avec entretien de 33 exploitations agricoles sur une journée (mercredi 14 février 2018) dans le cadre de 3 permanences. Le diagnostic synthétise les éléments issus des données officielles. Sauf erreur de notre part, les cartographies issues des entretiens avec les exploitants et annexées au diagnostic ne sont pas présentes. A notre connaissance, les éléments issus des entretiens n'ont pas été mis à jour. Il est demandé une mise à jour du diagnostic agricole notamment concernant les projets des exploitations agricoles

### ii. PADD

Le PADD mentionne dans plusieurs axes et orientations la volonté de préserver, de protéger, de développer et de conforter l'activité agricole ainsi que de favoriser également les diversifications agricoles sur le territoire. Nous nous en félicitons.

Nous saluons la volonté de réhabiliter les anciens bâtiments agricoles en utilisant la possibilité du changement de destination.

Le maintien des périmètres de protection des installations agricoles est intégré également dans vos orientations (Orientation 4-3).

Les orientations du PADD valorisent l'agriculture mais les zones UE excluent les activités agricoles. Nous sollicitons une clarification sur la place des activités agricoles dans les zones économiques.



Le diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de la réalisation de l'état initial de l'environnement

Les zones économiques UE sont dédiées au développement des activités qui pourraient présenter des nuisances vis-à-vis de l'activité agricole

**iii. Les STECAL**

Il existe des incohérences dans le classement de certaines STECAL (Scierie de Dinteville, pisciculture de Marmesse, création d'un cheminement à Chateauvillain). Il est proposé de revoir le classement pour garantir une compatibilité avec les activités agricoles et forestières.

**iv. Les Cheminement doux, continuité piétonne**

La création de cheminements doux est identifiée au sein du PLUi soit en emplacement réservé soit en STECAL (Nc), soit dans l'OAP TVB. Nous tenons à rappeler que l'utilisation ouverte au public d'un chemin dépend de son statut (les chemins des associations foncières sont privés). La plupart d'entre eux sont utilisés par le monde agricole pour accéder aux parcelles et sont gages du bon fonctionnement économique des exploitations.

Lorsque les cheminements doux ou continuités piétonnes traversent des secteurs agricoles, il serait souhaitable d'associer les exploitants agricoles et les propriétaires fonciers à la définition des tracés pour garantir la sécurité et la compatibilité avec les usages agricoles.

**v. Identification des surfaces bois et forêt**

Afin de mieux identifier les espaces boisés et forestiers des autres espaces naturels et au vu de l'importance de la surface boisée et forestière du territoire il serait souhaitable de créer un zonage spécifique aux zones forestières « Nf » selon les recommandations du CNPF<sup>4</sup>. Cela faciliterait la lecture du règlement graphique en permettant de distinguer les enjeux forestiers des enjeux naturels.



Le classement des STECAL sera adapté en lien avec les remarques notamment de la CDPENAF

La Communauté de Communes prend note de cette remarque

Les boisements ne feront pas l'objet d'un classement particulier



vi. Mise en place d'un lexique définissant les termes utilisés

Il serait intéressant que le règlement écrit dispose d'un lexique permettant de définir les termes et notions utilisées.

Il est proposé notamment de reprendre la définition des notions « Exploitation agricole » et exploitation forestière, notions mentionnées à l'arrêté du 10 novembre 2016<sup>5</sup>.

Il est également proposé de définir précisément le terme « dépôt » de la manière suivante : « *tas de matériaux temporaires, mobiles et sans construction (ex. : tas de terre, fumier...)* ». Nous vous demandons d'exclure les dépôts temporaires telles que nous les définissons de l'article 5 de la Zone A et N.

Il est également nécessaire de préciser la définition du terme « projet d'aménagement » mentionné dans le règlement écrit de la zone N notamment. Est-ce une construction individuelle ou opération d'urbanisme ?



Un lexique sera ajouté en annexe du règlement



vii. Zonages où l'activité agricole est autorisée (hors zonage A)

Pour les constructions agricoles autorisées quelque soit la zone, il est proposé d'harmoniser éléments de règlement avec ceux de la zone A.

viii. Zonage A

Nous saluons la possibilité (en zone A et A1) de construire une annexe destinée à l'accueil d'animaux à vocation domestique. Cette mesure permet le respect du bien-être animal ainsi que des obligations sanitaires pour des élevages ne répondant pas à la définition de l'activité agricole précisée dans le Code Rural.

De manière générale, la rédaction du règlement de la zone A manque de clarté quant aux prescriptions spécifiques applicables aux constructions agricoles, tant dans le zonage principal que dans les sous-zonages. Cette imprécision laisse place à des interprétations variables, ce qui peut nuire à la lisibilité et à la sécurité juridique des projets agricoles. Les points suivants illustrent ces remarques :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement ne précise les contraintes d'implantation que dans le cas de la création d'un nouvel accès. Il est proposé de clarifier si des distances spécifiques s'appliquent en cas d'accès existant, et de revoir les types 1 et types 2 qui sont inadaptés à la zone A.



L'objectif du règlement est de maintenir une cohérence entre les différents zonages et les enjeux naturels et paysagers identifiés

Le règlement ne fait pas référence à des accès existants, de ce fait il n'existe pas de règle particulière dans ce cas



- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les paragraphes actuels ne permettent pas de se projeter sur les projets agricoles. Il est proposé de préciser si, hors annexes et extensions, un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 3 m) est autorisé, quelle que soit la destination du bâtiment.

- Hauteurs minimales des murs pour les bâtiments agricoles

Il n'existe pas de normes réglementaires spécifiques sur ce point. Pour le bien-être animal et les exigences sanitaires, les bâtiments agricoles doivent pouvoir rester ouverts, avec des dispositifs modulables (filets, bardages, débords de toit...). Nous proposons de retirer cette prescription.

- Écrans de verdure pour bâtiments >10 m et dépôts

L'obligation de masquer ces dépôts par des rideaux végétaux représente une contrainte supplémentaire pour les exploitants. Il est proposé également de définir le terme dépôt.



Intégration d'une mesure particulière pour les bâtiments agricoles :  
« *l'implantation avec un retrait moindre est autorisée pour les extensions et annexes de constructions et installations agricoles existantes.* »

Le règlement précise une hauteur maximale afin d'assurer une prise en compte des enjeux paysagers en outre la question de hauteur minimale assure la réalisation de bâtiments destinés à la vocation agricole d'élevage et non à la valorisation des projets autres (photovoltaïque...)

Le paysagement des bâtiments s'impose dans le cadre des plans paysagers des bâtiments, cette mesure assure le respect des enjeux paysagers notamment sur le territoire du Parc national



- Distances d'implantation des haies par rapport aux voies

Il est surprenant que les distances soient supérieures à celles prévues par le règlement départemental ou le Code civil, ce qui peut entraîner une perte de surface agricole et freiner le développement des haies (TVB, lutte contre les congères). Il est proposé de s'aligner sur les distances du règlement départemental ou du Code Civil.



Cette mesure permet d'assurer le bon développement et l'entretien des haies en outre les haies sont identifiées à préserver sur les zones naturelles et agricoles.



## ix. Zonage N :

Dans le cadre de l'analyse du règlement du PLUi, plusieurs points relatifs à la zone N et aux STECAL méritent d'être précisés afin de garantir la cohérence réglementaire et la prise en compte des enjeux agricoles.

- Autorisation des exploitations agricoles en zone N

La collectivité autorise, sous conditions, les exploitations agricoles au sens du Code de l'urbanisme dans les zones N et leurs sous-zonages. Cette position est saluée. En l'absence d'identification précise des bâtiments agricoles existants, il est difficile de vérifier leur présence. Si des bâtiments agricoles sont effectivement situés en zone N, il serait pertinent d'adapter le règlement pour leur appliquer les mêmes contraintes que celles de la zone A.

- Interprétation de l'évolution des constructions agricoles

Le terme « évolution » inclut-il les nouvelles constructions agricoles ou uniquement les modifications de bâtiments existants ?

Il est proposé de clarifier la portée de la phrase : « l'évolution et l'extension des constructions agricoles en lien avec un site d'exploitation existant ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

## x. Les OAP

Les dispositions de transitions avec les espaces agricoles, naturels et les espaces urbanisés (possibilité de clôtures perméables à la faune en fond de parcelles entre les zones A et N) : il serait intéressant d'intégrer cette prescription dans le cadre de la ZNT riverains et de préciser que cette zone de 5 m ne soit pas considérée comme habituellement occupée/ ou de fréquentation les riverains.



La prise en compte des enjeux naturels et paysagers induit les classements mis en place en sachant qu'en zone naturelle le développement des exploitations existantes est possible.

Le règlement sera modifié en ce sens

Du fait des contraintes importantes en lien avec la déclinaison des objectifs de réduction de la consommation foncière il apparait difficile de mettre en place ce type de disposition



### 2. Avis\* sur la préservation du foncier

Vous souhaitez poursuivre les efforts engagés en matière de sobriété foncière en réduisant la consommation d'ENAF d'environ 50% la consommation réalisée entre 2011 et 2021, avec comme objectif de tendre vers une consommation maximum d'environ 11.8 ha pour les espaces d'extensions de l'enveloppe urbaine dans le PLUi et de 26.8 ha pour les espaces d'artificialisation au sens de la définition du SCOT dans le PLUi.

Pour autant, en confrontant vos projets de zonage impliquant des besoins d'urbanisation (l'ensemble des zones U, AU et les STECAL) avec les données du Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2022, nous constatons que le foncier agricole est impacté de la manière suivante :

- Dans les zones AU : environ 7.50 ha
- Dans les zones U ; environ 13 ha
- Dans les STECAL A et N : environ 29.50 ha avec notamment des Nj autorisant les extensions des habitations existantes, la création d'annexes et d'abri de jardin.

**L'activité agricole est donc pénalisée** par cette possibilité d'artificialiser dans les années à venir de **50 ha soit l'équivalent d'environ 0.3 exploitation moyenne du secteur**. Il serait intéressant d'identifier les exploitations les plus impactées et de mesurer les conséquences sur la viabilité de ces exploitations agricoles.



L'évaluation environnementale du PLUi précise dans le cadre de l'analyse des sites les éventuels impacts sur l'activité agricole.



3. *Avis sur la réduction des espaces agricoles ou forestiers dans les zones en AOP (Article L 112-3 CRPM)*

L'impact du zonage du PLUi montre qu'environ 48 ha sont impactés par les zonages U, AU et les STECAL en zone A et N.

La CC3F représente un faible pourcentage de l'aire géographique de l'appellation Langres. Nous préconisons d'identifier et d'analyser à l'échelle des exploitations concernées si cette consommation du foncier agricole impacte le respect du cahier de charge de l'AOP des exploitations concernées.

Aussi, au vu de ces éléments, **nous émettons un avis favorable sous réserve de prendre en compte les demandes formulées dans le paragraphe 2-a.**

**Nous vous proposons d'éclairer cet avis et l'ensemble des remarques, propositions et suggestions à l'occasion d'un échange avec M. Mickaël Masselot, élu en charge de l'urbanisme.**



Les sites de projets pouvant impacter de manière sensible les espaces agricoles sont localisés sur des espaces de STECAL qui ont émergés du fait de la présence de projets portés par les propriétaires et les exploitants de ces différents sites.



ET APRES en avoir délibéré, le Syndicat Mixte du Pays de Chaumont décide à l'unanimité par vote à main levée.

1° de saluer le travail réalisé

2° de valider l'analyse en annexe de la présente délibération,

3° d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUI de la Communauté de communes Trois Forêts, relevant les éléments clés de compatibilité suivants :

- **L'intégration explicite des objectifs chiffrés de production de logements** et de diversification de l'offre fixés par le SCoT.
- **La limitation de la consommation foncière** et de l'artificialisation, avec des chiffres pour les objectifs de réduction d'ENAF et de consommation foncière. Bien qu'un léger dépassement du plafond foncier habitat SCoT soit noté, l'effort global et les méthodes de calcul (intégration des coefficients de rétention, densification des dents creuses) indiquent une maîtrise.
- **La prise en compte approfondie du Parc national des Forêts**, avec des zonages et des règles spécifiques pour les zones de cœur et la réserve intégrale.
- **La protection et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti/naturel** à travers des zonages dédiés, des OAP, et des règles de construction spécifiques.
- **L'accent mis sur le renouvellement urbain et la densification des cœurs de village**, priorisant la réhabilitation des logements vacants.
- **L'intégration des préoccupations environnementales** telles que la préservation de la ressource en eau, la gestion des risques naturels, le développement des énergies renouvelables et la promotion des mobilités douces et alternatives.



La communauté de communes prend note de cet avis



Ils concernent 20 monuments historiques répartis sur 12 communes, hors MH situés dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Châteauvillain :

- Arc-en-Barrois : les décors du salon de la salle à manger du Château (inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 2 juillet 2015); l'église communale (inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 13 février 1928); la maison du XVIème siècle située derrière l'hôtel de ville (inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 6 juillet 1925);
- Aubepierre-sur-Aube : l'église communale (inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 13 février 1928); le bâtiment des convers de l'ancienne abbaye de Longuay (classé par arrêté du 11 avril 2019); le château de l'ancienne abbaye de Longuay et le pigeonier (inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 29 juin 2016).

[...]

- Leffonds : l'ancienne commanderie de Mormant, (classée au titre des monuments historiques par arrêté du 21 juillet 1989.);
- Richebourg : l'église communale (inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 25 novembre 1925);
- Villars-en-Azois : le château (inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 26 août 1988).

Ils recueillent mon avis favorable.

L'Architecte des Bâtiments de France  
Chef de l'UDAP de la Haute-Marne



La communauté de communes  
prend note de cet avis



A titre liminaire, nous relevons que le tracé de l'autoroute A5 est principalement classé en zone A et N au titre de votre projet de PLUi arrêté, ce qui n'appelle pas de remarques particulières de notre part.

Toutefois, une analyse approfondie des dispositions d'urbanisme nous a permis de relever certains points sensibles que nous vous saurions gré de bien vouloir prendre en compte. De manière générale, ces remarques ont pour objectif de s'assurer que la réglementation instituée par le projet de PLUi répond aux objectifs principaux suivants :

- Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ;
- Réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) ;
- Ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé

**En premier lieu** nous soulignons la bonne prise en compte des enjeux de développement et de gestion du DPAC au regard du classement en zone UEa de l'aire de service de Châteauvillain, en adéquation avec la vocation économique de l'aire autoroutière.



La communauté de communes prend note de cet avis



**En second lieu**, nous relevons que les dispositions générales du règlement soumettent toute édification de clôtures à déclaration préalable sur le territoire de l'EPCI. Or, les clôtures autoroutières répondent à un cahier des charges précis ainsi qu'à des conditions sécuritaires propres. Dans une optique de sécurité, l'activité autoroutière pourrait nécessiter l'intervention rapide sur l'infrastructure afin de limiter les risques pour les usagers de l'autoroute, notamment tout risque d'intrusion susceptible d'engendrer des risques de collisions. Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir exempter les clôtures autoroutières de cette formalité, comme cela a, à juste titre, été le cas concernant l'aspect extérieur et la perméabilité de celles-ci.

**En troisième lieu**, s'agissant de la hauteur des constructions, il serait opportun de limiter la hauteur des constructions s'implantant dans les zones jouxtant l'autoroute et dérogeant à la loi Barnier, de manière à ce que la hauteur maximale soit égale à  $D = H/2$ .

**En dernier lieu**, en ce qui concerne l'aspect des constructions susceptibles de s'implanter à proximité du DPAC, nous vous saurions gré de bien vouloir interdire les matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute, pour les constructions et installations admises à s'implanter aux abords immédiats du domaine public autoroutier concédé ou pour celles présentant une visibilité depuis les axes.



Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens



Vous faites le choix de structurer le territoire autour des communes de Chateauvillain et Arc en Barrois qui sont les principales polarités de votre territoire. Vous permettez également aux activités présentes sur les différentes communes de se développer en ménageant leurs capacités de développement (Chateauvillain, Cour l'Evêque, Bricon, Aubepierre sur Aube, Arc en Barrois notamment).

Nous saluons ces choix.

Nous attirons simplement votre attention sur quelques manques dans les documents :

- Dans le rapport de justifications p94, en zone 1AUE il n'y a pas de précision pour la destination « cinéma ».
- Dans les différents documents graphiques, il aurait pu être repris les numéros attribués à chacun des sites (atlas -> OAP -> zonage)
- Pour les OAP 3.3, certains éléments visuels ne sont pas traduits en légende ex. p3
- Dans le règlement écrit il est fait référence pour la zone UE et pour la zone 1AUE à un « périmètre commercial de périphérie identifié au plan de zonage » p76 et 109 nous n'avons pas réussi à le trouver sur les plans (rien dans les légendes)
- Dans le règlement écrit il est également mentionné pour la zone 1AUE le SCOT p109 et non le PLUI

Nonobstant, la CCI émet un avis favorable sur le projet.



Les différentes pièces seront modifiées selon les remarques



➤ **RAPPORT DE PRESENTATION**

**S'agissant du diagnostic du territoire** (tome 1 du rapport de présentation), je ne peux que constater que la description économique qui est faite de l'artisanat ne reflète que très partiellement la dynamique observée. Je regrette qu'elle soit essentiellement basée sur les catégories d'activités de l'INSEE, au sein desquelles l'artisanat est « dilué », ce qui ne permet pas d'appréhender véritablement le secteur, son importance et ses caractéristiques.

**L'artisanat**, fort de près de 227 entreprises, est en effet **un vrai marqueur local**. L'évolution du secteur, sur la seule période 2018/2023, est remarquable et atteint +35%, témoignant d'une dynamique très positive. Un « zoom » artisanat aurait été souhaitable à la fois au regard du poids du secteur, qu'il aurait été opportun de souligner, et des enjeux en matière d'aménagement qui en découlent.



Les éléments de diagnostic seront complétés par ces données



### ➤ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit, quant à lui, des orientations claires en réponse aux enjeux précédemment identifiés.

- **Orientation 1 - Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes**

La dimension artisanale est intégrée et prise en compte. Cette orientation reconnaît la place des services et du secteur du bâtiment, en particulier dans son objectif visant à « favoriser le maintien des activités de services dans l'armature actuelle du territoire en créant des conditions favorables à leur implantation ».

La ressource, sans la compromettre. C'est le cas, par exemple, des activités dépendantes de l'eau (gravières, moulins...) qui peuvent nécessiter du fait de leur implantation, la mise en place de règles de constructibilité dérogatoires.



Le zonage et le règlement envisagent les possibilités de développement des activités d'exploitation des ressources du territoire à l'image des carrières



## ➤ REGLEMENT ECRIT

En conséquence, le **règlement écrit** me semble devoir être amendé pour s'accorder pleinement avec cette stratégie :

- **Généralités** : Il convient de rappeler l'importance de respecter l'**intitulé exact des destinations et sous-destinations** telles que définies par le code de l'urbanisme. Par exemple, dans la section 4.1, la destination mentionnée est « commerces et équipements de service », alors que la formulation correcte est « commerce et **activité** de service ». De même, dans plusieurs parties du document, notamment dans les zones UA, UB et UE, il est fait référence à la sous-destination « commerce de détail », alors que **l'intitulé exact est « artisanat et commerce de détail »**. Ces deux composantes sont indissociables et doivent être traitées ensemble, conformément aux termes définis.

Dans le prolongement de cette exigence de rigueur juridique et rédactionnelle, il est également important de corriger les **renvois erronés** présents dans le document. En effet, les articles 1 renvoient aux « paragraphes 2 », alors qu'ils devraient logiquement faire référence aux articles 2. Cette incohérence nuit à la lisibilité du règlement et mériterait d'être rectifiée pour garantir une bonne compréhension.

Enfin, pour renforcer la clarté d'ensemble du document, il serait utile de reformuler les articles 2 de manière plus explicite, en employant notamment la formulation « est autorisé sous condition ». Cela permettrait de mieux distinguer les interdictions des autorisations encadrées, et d'éviter toute ambiguïté quant aux conditions de mise en œuvre des règles.



Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement sera modifié en ce sens

Le règlement maintiendra la formulation : « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » certaines sous destinations présentes à l'article 2 sont interdites dans cet article



- **Dispositions générales :**

- **Point 3.5.1 : Le changement de destination du bâti agricole** ne prévoit pas la possibilité de reconversion vers la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Pourtant, comme indiqué, ce type de bâti est généralement bien adapté à l'accueil d'activités artisanales. En particulier, les bâtiments agricoles isolés et délaissés présentent un intérêt spécifique, car ils peuvent permettre l'implantation d'activités potentiellement nuisantes, tout en limitant les conflits d'usage.

À l'inverse, l'autorisation du « commerce » interroge : d'une part, ce terme ne correspond pas à une sous-destination définie par le Code de l'urbanisme et d'autre part, implanter des activités commerciales dans du bâti isolé risque de favoriser une dispersion des équipements commerciaux au détriment des centralités existantes.

formes d'urbanisation similaires.

- **Zone A :** Je salue le **travail de précision réalisé sur la sectorisation**, avec notamment la création de deux secteurs distincts destinés à l'accueil d'activités économiques isolées (Ae et Ae1), et la création d'un secteur Ac qui intègre de manière pertinente les activités extractives et en permet le développement.

Vous voudrez bien noter également une erreur matérielle à corriger : l'intitulé « Ae1 » apparaît deux fois dans la présentation des secteurs.



Le règlement sera modifié en ce sens, il sera précisé que sera autorisé :  
*« Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :  
Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que*

- *Il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.*
- *Il n'a pas vocation à accueillir des activités qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que des activités industrielles ou logistiques. Concernant l'artisanat et le commerce de détails, seules les activités liées à la ruralité et aux spécificités du territoire sont autorisées »*

Le règlement sera modifié en ce sens



- **Zone N** : Là encore, je ne peux que me réjouir de la **précision apportée à la sectorisation**, notamment à travers les secteurs Ne et Ne3. Un cas particulier attire toutefois l'attention : celui de la manufacture ARTamin'/Moulin de la Fleuristerie à Orges, qui accueille à la fois des métiers d'art et de l'hébergement touristique. Or, ce site est actuellement classé en secteur Nl, ce qui soulève une potentielle incompatibilité avec les destinations existantes. Peut-être faudrait-il dissocier le bâti concerné de ce secteur Nl et de le reclasser en secteur Ne3, bien plus adapté aux usages existants et à leur développement.

**Sous réserve de la bonne prise en compte de l'ensemble de ces remarques, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de région Grand Est #Etablissement de la Haute-Marne émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Trois Forêts (CC3F).**



L'évolution du zonage sera envisagée



La communauté de communes est située dans l'aire géographique de l'AOP « Langres » et également située dans l'aire géographique des IGP « Haute-Marne », « Emmental français Est-central », « Volailles de Bourgogne » et « Volailles du Plateau de Langres ».

Vous trouverez en pièce jointe un tableau récapitulatif comportant l'ensemble des informations.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP et IGP concernées.



**La communauté de communes  
prend note de cet avis**



Dans le cadre de l'arrêt du projet du PLUi de la communauté de communes des Trois Forêts, vous avez sollicité en date du 27/05/2025 SNCF IMMOBILIER, afin que nous vous donnions notre avis sur les informations renseignées dans les différents documents produits.

Par la présente, nous vous remercions de nous avoir associés à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

**Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire, ainsi que celle de ses riverains ; mais également pour permettre son développement et sa valorisation.**

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Géoportail de l'urbanisme.



La servitude T1 sera jointe en annexe du dossier.